

Programma van Eisen

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)



Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Onderwerp van de werkzaamheden	3
1.2.	Doelstellingen	3
1.3.	Scope van de werkzaamheden	3
1.4.	Opbouw van programma van eisen	5
2.	Algemene eisen ten aanzien van de inspectie- en adviesopdracht	6
2.1.1.	Voorbeeldinspecties	6
2.1.2.	Projectorganisatie OMO	6
2.1.3.	Software	6
2.1.4.	Demarcatie huurder / verhuurder	6
2.2.	Algemene uitgangspunten inspectieopdracht	7
2.3.	Algemene eisen inspectieopdracht	8
2.4.	Algemene eisen ten aanzien van de rapportage	11
2.5.	Algemene Eisen ten aanzien van de kwaliteitsborging	13
3.	Programma van Eisen – volledige inspectie	14
3.1.	Reikwijdte en scope volledige inspectie	14
3.2.	Eisen ten aanzien van het onderdeel 'inventariseren'	15
3.3.	Eisen ten aanzien van het onderdeel 'inspecteren'	17
3.4.	Eisen ten aanzien van het onderdeel 'opstellen Meerjarenonderhoudsplan'	19
3.5.	Facultatieve inspecties en specialistische opname (buiten de scope)	20

1. Inleiding

In dit Programma van Eisen (PvE) vindt u een uiteenzetting van het onderwerp en doel van de opdracht.

1.1. Onderwerp van de werkzaamheden

De opdracht betreft het éénmalig uitvoeren en vastleggen van een zogenaamde Nulmeting en het opstellen van inspectierapporten en MJOP's in Maintenance planning (voorheen Oprognose).

De uitvoering dient op basis van conditiemeting voor bouw- en installatiedelen te geschieden conform vigerende NEN-2767 deel 1 en 2, inclusief risicobeoordeling (op basis van bijlage D van de NEN2767) en dient te geschieden met de Maintenance Planning software. Er is gebruik gemaakt van de componentenmethodiek voor de opbouw van het referentiebestand voor Maintenance Planning.

1.2. Doelstellingen

OMO wil als Opdrachtgever met de uitvoering van opdracht de volgende doelstellingen bereiken:

- Eénduidige Inventarisatie, Inspectie en het opstellen van de MJOP's, op basis van de componentenmethodiek, die objectief en betrouwbaar zijn.
- Actueel inzicht in de omvang en de technische en functionele staat van het vastgoed conform NEN-2767.
- Inzicht in de aanwezige risico's, inclusief beheersmaatregelen (herstel, verbetering, aanpassing, vervanging, of anders) en kosten.
- Overzicht in de noodzakelijke/ gewenste maatregelen, inclusief kosten, voor instandhouding voor de korte (1-3 jaar) en lange termijn (4-50 jaar) per afzonderlijk vastgoedobject en voor het totaal.

Dit geheel dient als input voor het door de Opdrachtgever op beleid vast te stellen taakstellende uitvoeringsjaarplannen en budgetten. Tevens geeft de informatie over de aanwezige bouw- en installatiedelen inzicht in van toepassing zijnde geldende wet- en regelgeving (compliance). Eén en ander is ter afstemming op de vastgoedstrategie voor de objecten voor de korte en lange termijn voor de vastgoedportefeuille van OMO. Er is op dit moment nog geen onderhoudsbeleid beschikbaar, deze is in ontwikkeling.

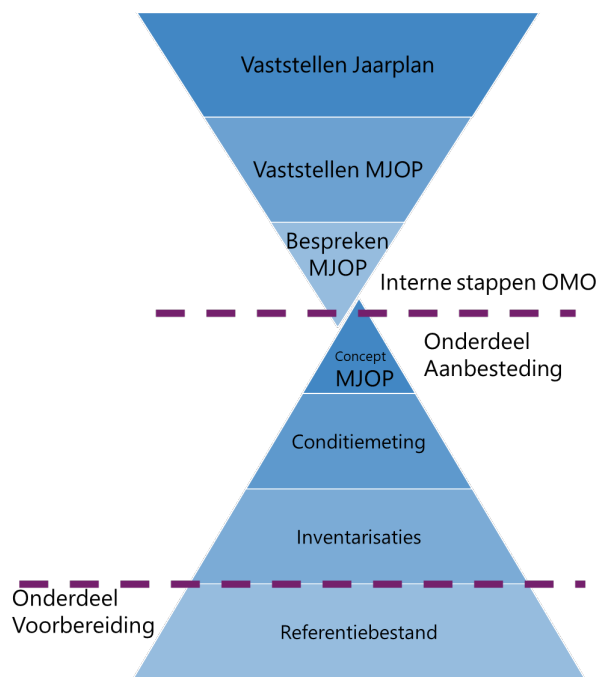
1.3. Scope van de werkzaamheden

De opdracht dient uitgevoerd te worden voor de objecten in eigendom van OMO waarbij geen MJOP aanwezig is, een verouderd MJOP aanwezig is of waar een actueel MJOP aanwezig is, zie Locatieoverzicht (Bijlage 7). In het overzicht staan de basisgegevens over de objecten (zoals NAW gegevens, m2 BVO etc.)

In figuur 1 is weergegeven wat de verschillende stappen zijn binnen het begrotingsproces van OMO. De onderdelen inventarisatie, conditiemeting en concept MJOP zijn onderdeel van de scope van deze aanbesteding.

De elementen die binnen de scope van de opdracht vallen zijn in tabel 1 benoemd op hoofdlijnen. Tijdens de uitvoering van de conditiemeting is het referentiebestand in de Maintenance omgeving van OMO leidend voor de scope, zie hiervoor ook hoofdstuk 3. Naast de te inspecteren bouwdelen kan de opdrachtgever vragen om posten op te nemen voor bijvoorbeeld inventaris. Deze bouwdelen zijn dan geen onderdeel van de conditiemeting maar alleen van het MJOP.

Tabel 2 geeft een nadere, niet limitatieve, onderbouwing van de scope op hoofdlijnen voor onderhoud behoevende bouw- en installatiedelen op basis van de componentenmethodiek en zoals nader is gespecificeerd in NEN 2767 deel 2.



Figuur 1 – weergave van de processtappen voor opstellen begrotingen

Onderdeel
Bouwkundige bouwdelen
Werktuigbouwkundige en elektrotechnische installatieonderdelen
Terrein, terreinafwerkingen en voorzieningen

Tabel 1 – elementen binnen de scope op hoofdlijnen

Code	Stewart Brand	Binnen scope?	Toelichting
1-	SITE	Ja	Inclusief: verhardingen, erfafscheidingen, tuinbanken, riolering, (af)watervoorziening, terreinverlichting, slagbomen, grond en groen Exclusief: speeltoestellen
2-	STRUCTURE	Ja	Exclusief: destructief onderzoek
3-	SERVICES	Ja	Inclusief: brandveiligheidsinstallaties (o.a. sprinkler), brandslanghaspels, handbrandblusmiddelen, omroepinstallaties, noodverlichtingssystemen en/ of armaturen. Liften worden als MJOP post aangeleverd. Exclusief: AV-, losse ICT-voorzieningen en infrastructuur ICT
4-	SKIN	Ja	Inclusief: zonwering (binnen en/ of buiten) en rolluiken en bijzondere (hef)deuren
5-	SPACE PLAN	Ja	Inclusief: balies, pantry's, vaste objecten, (groot)keukenvoorziening Exclusief: klein huishoudelijk apparaat en sanitaire accessoires (zeepdispenser, toilethouder, etc.)
6-	STUFF	Nee	

Tabel 2 – nadere duiding van de scope op hoofdlijnen

Om een goed inzicht te hebben in welke fysieke onderdelen aanwezig zijn en welke onderdeel uitmaken van de locaties wordt er informatie beschikbaar gesteld, de beschikbare informatie is omschreven in hoofdstuk 2 van dit Programma van Eisen.

Bij twijfel moet door de NEN-2767 Inspecteur navraag worden gedaan bij de Beleidsadviseur Huisvesting van de opdrachtgever over de af te spreken demarcatie.

1.4. Opbouw van 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 meerjarenonderhoudsplanung.	VOL - MJOP - Exx

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

In dit hoofdstuk zijn de algemene uitgangspunten en eisen uitgewerkt die van toepassing zijn op de inspectieopdracht. 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.

2.1.1.Voorbeeldinspecties

Door Helix Advies B.V. zijn op drie objecten een nulmeting uitgevoerd die dienen als referentieobjecten. Er wordt één inspectie openbaar gemaakt aan Inschrijvers. Voorafgaand aan de uitvoering van deze werkzaamheden is per object vastgesteld of deze als referentie kunnen dienen voor de volledige scope. De referentieobjecten zijn uitgewerkt in Maintenance planning.

Naast deze voorbeelden zijn er van diverse scholen oude MJOP's beschikbaar. Deze 'oude' data is, voor zover aanwezig en betrouwbaar, niet maatgevend voor de gewenste opbouw en kwaliteit maar slechts ter informatie. Deze data wordt dan, wanneer dit van toepassing is, per object gedeeld.

2.1.2.Projectorganisatie OMO

De projectorganisatie van OMO is als volgt opgebouwd:

- Beleidsadviseur Huisvesting – Ramon Wilmsen
- Adviseur planmatig onderhoud – René van Dam
- Medewerker Huisvesting – Keely Ligtenberg
- Aanspreekpunt scholen, een lijst hiervan zal bij uitvoering worden verstrekt

Opmerking: nadere werkafspraken moeten worden gemaakt over of en de wijze waarop de belanghebbenden medewerkers OMO in dit project mee participeren in de samenwerking met de Opdrachtnemer om te komen tot actuele MJOP's.

2.1.3.Software

De NEN 2767 Inspecteur krijgt van OMO toegang tot de Maintenance planning omgeving van OMO om alle gegevens per object vast te leggen en om het MJOP in op te stellen. De opdrachtnemer dient hierbij zijn eigen licenties te gebruiken.

De NEN 2767 Inspecteur dient gebruik te maken van het referentiebestand van OMO ten behoeve van de verwerking van de inventarisatie en inspectie.

De NEN 2767 inspecteur moet zich houden aan het referentiebestand. Indien van toepassing dienen updates doorgevoerd te worden zodat de werkzaamheden naar behoren uitgevoerd kunnen worden. Mutaties in het referentiebestand dienen gemeld te worden bij de Beleidsadviseur Huisvesting OMO.

De vigerende eisen ten aanzien van het softwaresysteem Maintenance Planning zijn vermeld onder paragraaf 2.3 "algemene eisen inspectie- en adviesopdracht".

2.1.4.Demarcatie huurder / verhuurder

De locaties zijn eigendom van OMO. Mogelijk geldt op enkele locaties een demarcatie vanwege een MFA constructie. Deze gegevens worden indien aanwezig na gunning beschikbaar gesteld.

2.2. Algemene uitgangspunten inspectieopdracht

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 dan wel tot een minimum te beperken.
ALG – UG – M03	Het zonder toestemming van de gebruiker/ huurder in- of uitschakelen van klimaatinstallaties is niet toegestaan. Bij gebruik van installaties voor het uitvoeren van inspecties (bijvoorbeeld gevelinstallaties) dienen de wettelijke gebruiksvoorschriften in acht genomen te worden.
ALG – UG – M04	Opdrachtnemer is zelf verantwoordelijk voor de inzet van goedgekeurde en/of gecertificeerde persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM's) en inspectiematerieel. Kosten hiervan zijn voor rekening van de opdrachtnemer.
ALG – UG – M05	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): • Tekeningen; • Contactpersonen van de objecten. Opdrachtnemer kan geen rechten ontleen aan de volledigheid en kwaliteit van de beschikbaar gestelde informatie.
ALG – UG – M06	De opdrachtgever stelt na gunning, indien aanwezig en relevant, onderhoudsrapportages, keuringsrapporten, keuringsfiscaten e.d. beschikbaar die door de opdrachtnemer moeten worden gebruikt voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Opdrachtnemer kan geen rechten ontleen aan de volledigheid en kwaliteit van de beschikbaar gestelde informatie. Wanneer bij OMO informatie beschikbaar is over de servicekosten (contracten preventief onderhoud dan wel keuringsonderhoud) en reservering voor correctief onderhoud voor een bepaald object, zal de NEN 2767 Inspecteur hier voorafgaand aan de inspectie informatie over verkrijgen. Zodat hij/ zij deze gegevens kan opnemen in Maintenance Planning.
ALG – UG – M07	Wanneer bij OMO informatie beschikbaar is over op stapel staande projecten planmatig onderhoud voor een bepaald object, zal de NEN 2767 Inspecteur hieraan voorafgaand de informatie over verkrijgen. De inspecteur dient met de aangeleverde informatie rekening te houden bij de inventarisatie en inspectie.
ALG – UG – M08	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.

2.3. Algemene eisen inspectieopdracht

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

Algemene eisen (ALG-E)	
ALG - E01	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: • Projectleider; • Kwaliteitsmanager; • Adviseur(s); • Inspecteurs; Ten aanzien van de inspecteurs gelden de volgende aanvullende eisen: De inspecteurs dienen voor hun discipline 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: • 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. 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.
	De inspecties dienen uitgevoerd te worden door gecertificeerde inspecteurs op de hen van toepassing zijnde discipline. Alleen het laten controleren en ondertekenen van de rapportage door een gecertificeerd inspecteur is niet voldoende. 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 Omtrent het Gedrag (VOG) met algemeen screeningsprofielen 04 met functieaspecten 11,12,13, 41 en 43. 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: • Start- en einddatum van het gehele project; • Doorlooptijd van het gehele project; • Doorlooptijd per locatie; • Periodieke overleg- en voortgangsmomenten; • Projectfasering en deelopleveringen <i>De werkzaamheden dienen te zijn afgerond vóór 31 januari 2027. Indien er sprake is van zwaarwegende omstandigheden, kan in overleg met OMO uitstel worden verleend tot uiterlijk 1 april 2027. Daarnaast zijn schoollocaties tijdens vakanties regio zuid gesloten en Opdrachtnemer dient hiermee rekening te houden.</i>

ALG - E03	Indien de NEN 2767 Inspecteur er door omstandigheden met goede reden niet in slaagt om een afspraak te maken of er sprake is van onvoldoende medewerking van de gebruikers, dan moet dit tijdig aan de Beleidsadviseur Huisvesting OMO worden gemeld. In de planning dient rekening gehouden te worden met het maken van afspraken. Alleen bij het herhaaldelijk niet kunnen bereiken van contactpersonen en/of het maken van afspraken, mag in afstemming met de opdrachtgever de overall planning/einddatum worden aangepast.
ALG - E04	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. De NEN 2767 Inspecteur dient in overleg met de beheerder van gebruiker/ huurder haar werkzaamheden zodanig te organiseren, dat daarvan zo weinig mogelijk hinder wordt ondervonden. De werkzaamheden dienen daarbij op reguliere werkdagen (ma-vr) en tijden (08:00-17:00) uitgevoerd te worden. Alleen in overleg met de opdrachtgever kan hiervan worden afgeweken. Werkzaamheden die een proces van de gebruiker beïnvloeden mogen alleen met toestemming van de gebruiker/ huurder worden uitgevoerd. Indien en voor zover OMO dat verlangt, geschieden werkzaamheden in of nabij ruimten die in gebruik zijn, buiten de uren van het eigenlijke gebruik van deze ruimten.
ALG - E05	De opdrachtnemer dient een integraal projectplan op te stellen ten aanzien van de inspectieopdracht. In dit projectplan dienen de volgende onderdelen minimaal te worden opgenomen: • Communicatieplan inclusief overleg- en afstemmingsmomenten • Inspectieprotocol; • Protocol kwaliteitsborging
ALG - E06	Opdrachtnemer dient een pilotinspectie uit te voeren. Deze pilotinspectie is bedoeld om het gehele proces van inventariseren, inspecteren en rapporteren te doorlopen. Na wederzijdse goedkeuring en acceptatie van de pilotresultaten kan de opdrachtnemer de overige inspecties uitvoeren. De pilotinspectie wordt direct opgestart na ondertekening van de overeenkomst. De inspectie op de desbetreffende school kan zodoende nog voor de zomervakantie plaatsvinden, waarna de opdrachtnemer de zomervakantie kan gebruiken om het rapport op te stellen.
ALG - E07	Alle inspecties dienen geregistreerd en uitgevoerd te worden in softwaresysteem Maintenance planning.
ALG - E08	De opdrachtnemer dient gebruik te maken van de elementenbibliotheek in Maintenance Planning zoals deze is opgesteld door OMO. 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 2026. Aanpassingen dienen altijd eerst afgestemd te worden met de opdrachtgever.
ALG - E09	Opdrachtnemer heeft aantoonbare ervaring, bij meerdere opdrachtgevers, om te kunnen werken met Maintenance planning.
ALG - E10	Van opdrachtnemer wordt verwacht dat 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 na opdrachtverstrekking maar voorafgaand aan de werkzaamheden het inzetten van aanvullende inspectiemiddelen (zoals drones, hoogwerkers) in te schatten en kenbaar te maken aan de opdrachtgever. Voor de inzet van deze middelen kunnen geen extra

	kosten in rekening gebracht worden. Waar het is toegestaan volgens de Nederlandse wet mag een drone enkel als aanvulling op de zintuiglijke inspectie worden ingezet. Let op: dit is niet bij elke schoollocatie mogelijk en mag alleen ingezet worden na goedkeuring en op aanwijzing van Opdrachtgever.
ALG – E11	Voorafgaand aan de inventarisatie dient er een intakegesprek plaats te vinden per object (er kunnen meerdere objecten op 1 locatie bevinden). Bijlage 8 dient bij dit gesprek ingevuld te worden. Na de inspectie dient het overige deel van het formulier ingevuld te worden. Het formulier dient uiterlijk 5 werkdagen na de inspectie gedeeld te worden met de contactpersoon van de locatie. Gebreken met betrekking tot de gezondheid en veiligheid dienen de dag van de inspectie bij de contactpersoon gemeld te worden.

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 30 werkdagen na de inspectiedatum ter controle te worden aangeleverd aan opdrachtgever.
RAP-E02	Inspectietype volledige inspectie De rapportage dient minimaal de volgende onderdelen te bevatten: • 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 50 jaar • Een fotorapportage welke inzicht geeft in de aard van de manifeste gebreken. De fotorapportage van het geïnspecteerd object omvat minimaal: ○ 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 (>10k) 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)
RAP-E03	Opdrachtgever controleert de aangeleverde conceptrapportage uiterlijk binnen 10 werkdagen na aanlevering. De opdrachtnemer dient de aangegeven aanpassingen uiterlijk binnen 10 werkdagen te verwerken.
RAP-E04	Naast de MJOP's per object levert Opdrachtnemer een totaal MJOP op van alle geïnspecteerde objecten. Dit MJOP dient excelformat (*.xlsx) te worden opgeleverd.
RAP-E05	Het inspectierapport dient in pdf formaat opgeleverd te worden en moet de volgende onderdelen bevatten:

	Deelrapport	Volgorde ▲ ▼
>	Object voorblad	▼ 1
>	Object klantinformatie	▼ 2
>	Object voorblad met uitleg	▼ 3
>	Bouwdelenoverzicht (conditie)	▼ 4
>	Object voorblad met uitleg	▼ 5
>	Bevindingen (NL/SfB)	▼ 6
>	Object voorblad met uitleg	▼ 7
>	Financiële planning (samengevat)	▼ 8
>	Financiële planning	▼ 9
>	Bijlage	▼ 10

Deze rapportage is terug te vinden in de Maintenance omgeving onder de naam 'NEN2767 incl. begroting' en de categorie 'OMO Standaard'.

Elk opgeleverd rapport dient dezelfde naamgeving te krijgen.
Het voorblad van het rapport bevat in ieder geval een datum, gebouwnaam en versienummer.

2.5. Algemene Eisen ten aanzien van de kwaliteitsborging

In onderstaande tabel zijn de algemene eisen ten aanzien de kwaliteitsborging gedurende het gehele inspectieproject 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 het de gehele looptijd van het project te borgen.
KWA-E02	Opdrachtnemer dient een persoon aan te stellen als kwaliteitsmanager. De 'Kwaliteitsmanager' van de Opdrachtnemer zal in samenwerking met OMO het toetsen van de kwaliteit organiseren en toezien of aan gestelde eisen wordt voldaan. Indien daar aanleiding toe is zal de 'Kwaliteitsmanager' en/of de beleidsmedewerker van OMO kwaliteitscontroles laten uitvoeren op de rapportages (output) dan wel de inventarisatie- en/ of inspecties op locatie (input). De uitkomst van de toetsen worden door de 'Kwaliteitsmanager' van de Opdrachtnemer besproken met de 'Projectleider/ adviseur' en de 'NEN 2767 Inspecteurs' besproken en teruggekoppeld aan de NEN 2767 Inspecteur in het bijzonder ter zake van (al dan niet dreigende) overschrijdingen van toegestane afwijkingen op de verlangde prestatie. In geval van gerede twijfel kan verlangd worden dat de NEN 2767 Inspecteur mee gaat om ter plaatse te verifiëren of de afwijkingen ontoelaatbaar zijn. Bij overschrijding van de toegestane afwijking dient de NEN 2767 Inspecteur de opgedragen werkzaamheden aantoonbaar te herzien en ter goedkeuring aan te bieden.
KWA-E03	Opdrachtgever heeft voor de onderdelen inventariseren, inspecteren en opstellen MJOP de volgende kwalitatieve eisen gesteld: <u>Inventariseren</u> (zie eisen per inspectietype): • 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. <u>Inspecteren</u> • Ten aanzien van de gebreken, een volledige inspectie waarbij alle gebreken, die voorkomen, 100% in beeld moeten zijn gebracht. Afwijking gemiste gebreken t.o.v. aanwezige gebreken moet minder dan 5% zijn. Eventueel kan een voorstel worden gedaan voor een steekproef (zoals eerder omschreven). • 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 <u>MJOP</u> • Ten aanzien van de volledigheid van het onderdeel opstellen meerjarenonderhoudsplanning gelden de uitgangspunten zoals opgenomen bij onderdeel MJOP-E

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. In bijlage 7 van de aanbestedingsleidraad is het locatieoverzicht te vinden.

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 transsporttechniek.
- 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 en lange termijn.

Tabel 2 geeft een nadere, niet limitatieve, onderbouwing van de scope op hoofdlijnen voor onderhoud behoevende bouw- en installatiedelen op basis van de componentenmethodiek en zoals nader is gespecificeerd in NEN 2767 deel 2.

Code	Stewart Brand	Binnen scope?	Toelichting
1-	SITE	Ja	inclusief: verhardingen, erfafscheidingen, tuinbanken, riolering, (af)watervoorziening, terreinverlichting, slagbomen, grond en groen Exclusief: speeltoestellen
2-	STRUCTURE	Ja	Exclusief: destructief onderzoek
3-	SERVICES	Ja	inclusief: brandveiligheidsinstallaties (o.a. sprinkler), brandslanghaspels, handbrandblusmiddelen, omroepinstallaties, noodverlichtingssystemen en/ of armaturen. Liften worden als MJOP post aangeleverd. exclusief: AV-, losse ICT-voorzieningen en infrastructuur ICT
4-	SKIN	Ja	inclusief: zonwering (binnen en/ of buiten) en rolluiken en bijzondere (hef)deuren
5-	SPACE PLAN	Ja	inclusief: balies, pantry's, vaste objecten, ((groot)keukenvoorziening) exclusief: klein huishoudelijk apparatuur en sanitaire accessoires (zeepdispenser, toiletrolhouder, etc.)
6-	STUFF	Nee	

Tabel 2: nadere duiding van de scope op hoofdlijnen

Om een goed inzicht te hebben in welke fysieke onderdelen aanwezig zijn en welke onderdeel uitmaken van de locaties wordt er informatie beschikbaar gesteld, de beschikbare informatie is omschreven in

hoofdstuk 2 van dit Programma van Eisen.

Bij twijfel moet door de NEN-2767 Inspecteur navraag worden gedaan bij de Beleidsadviseur Huisvesting van de opdrachtgever over de af te spreken demarcatie.

3.2. Eisen ten aanzien van het onderdeel 'inventariseren'

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 het referentiebestand van OMO en omschreven staat in bijlage 9 - meetinstructie. Indien er meerdere gebouwen zijn dient met opdrachtgever afgestemd te worden of van ieder gebouw afzonderlijk er een MJOP opgesteld dient te worden. Een voorbeeld hiervan is te zien bij de pilotinspecties.
VOL – INV - E04	De inventarisatie dient te worden geregistreerd in softwarepakket Maintenance planning. Waarbij er gebruik dient gemaakt te worden van het referentiebestand van OMO.
VOL – INV - E05	Bij ieder bouwdeel dient per ruimte, gevel of dakvlak de uittrekstaat ingevuld te worden. Voor de ruimtebenaming dient waar mogelijk gebruik gemaakt te worden van de bestaande nummeringen in het pand of van de tekeningen.
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	Per bouwkundig bouwdeel dient minimaal de volgende aanvullende informatie (annotatie) te worden opgenomen: • Toegepaste materialen • Uitvoeringswijze (bijvoorbeeld geschroefd, mechanisch bevestigd, etc) • Toegepaste afwerk- of beschermlagen Bij installaties: • Fabricaat • Type • Capaciteit • Bouwjaar Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de vooraf opgestelde annotaties in het veld 'Notitie'. Zie hiervoor ook de omschrijving uit Bijlage 9 – Meetinstructie. Dit document dient als uitgangspunt aangehouden te worden.

VOL – INV - E08	Voor de inventarisatie van bouwkundige bouwdelen van het exterieur gelden de volgende specifieke eisen: • 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 - E9	Van de bouwdelen dient het bouwjaar te worden opgenomen. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat hij op basis van kennis en ervaring een gerede inschatting kan maken van het bouwjaar.
VOL – INV - E10	Bijgebouwen en opstallen dienen conform bovenstaande uitgangspunten te worden geïnventariseerd.
VOL – INV - E11	Van de terreinen dienen de onder- en bovengrondse infrastructuur, afwerkingen en afscheidingen te worden geïnventariseerd. Speeltoestellen maken geen onderdeel uit van deze opdracht.
VOL – INV - E12	Er dienen overzichtsfoto's (voorzien van datumaanduiding) te worden gemaakt van gevels, daken, interieur, technische ruimten en terreinen. • Goede aanzicht foto gebouw. Hierbij moet het gehele gebouw zichtbaar zijn, niet een stukje van de gevel. • Van iedere gevel, dak, indruk foto en (grote/complex) technische ruimtes een overzichtsfoto. Indien niet alles op een foto te zetten is dan meerdere foto zodat alles op foto staat. Aandachtspunt hierbij is dat meer niet altijd beter is. Het totaal aantal foto's dient wel beperkt te blijven om het overzicht te kunnen bewaren.
VOL – INV - E13	Per bouwdeel dient een foto toegevoegd te zijn. • Van het interieur (om een indruk te krijgen van het gebouw). Denk hierbij bijvoorbeeld aan een foto van een gang en gebruiksruidtes zodat dit laat zien wat voor verschillende soorten afwerkingen aanwezig zijn. • Van ieder installatietechnisch bouwdeel (overzicht) en typeplaatje voegen we een foto toe. • Van warmte/koude/grote elektra verdelers foto's van afgaande groepen om te duiden wat er aangesloten is.
VOL – INV - E14	De opname-eenheden aan het exterieur dienen te worden verklaard door middel van een dak-/gevelschema zoals ook gebruikt is in de pilotinspecties.

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 bovenstaande eisen aan de inventarisaties.

3.3. Eisen ten aanzien van het onderdeel 'inspecteren'

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: • 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).
	Opdrachtgever heeft de volgende Aspecten (risico's) voor haar vastgoed vastgesteld: • Veiligheid en Gezondheid; • Gebruik en bedrijfsproces; • Technische vervolgschade; • Toename klachtenonderhoud; • Beleving en esthetische waarde. Indien het niet mogelijk is om een 100% opname te doen mag dit (na toestemming van de Beleidsadviseur Huisvesting van OMO) worden gedaan op basis van een steekproef. De omvang van een eventuele steekproef moet worden bepaald aan de hand van de omvang van de populatie (het aantal te inspecteren eenheden). Na de opname van de gebreken van het in de steekproef geïnspecteerde deel wordt een laatste controle gedaan om eventuele afwijkingen in de technische staat van de rest van het object nog te verwerken in de resultaten van de inspectie.
VOL – INS - E02	De opdrachtnemer dient bij waargenomen gebreken aan de funderingsconstructie, vloerconstructie en dakconstructie de handeling "Specialistisch vervolgonderzoek" op te nemen. Deze handeling dient in het lopende planjaar (2027) te worden opgenomen en begroot.
VOL – INS - E03	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. Voor het vastleggen van de locatieaanduiding dient onderstaande volgordelijkheid te worden aangehouden: 1. Ruimtenummer, indien niet bekend of niet van toepassing; 2. Ruimtebenaming (bijvoorbeeld gevel noord, dakvlak x), indien niet bekend; 3. Algemeen

VOL – INS - E04	Om de eenduidigheid te waarborgen dient per gebrek de volgende standaard herstel-of onderhoudsactiviteiten (handelingen) te worden opgenomen: • 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 - E05	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 - E06	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
VOL – INS - E07	De dakafwerkingen (hoofdgroepcode 47 – Dakafwerkingen) dienen per dakvlak te worden geïnspecteerd.
VOL – INS - E08	Indien er een kruipluik aanwezig is, dient de opdrachtnemer tijdens de inspectie de ruimte bij het kruipluik onder de vloer te inspecteren. De kruipruimte hoeft niet betreden te worden.
VOL – INS - E9	Opdrachtnemer dient van de relevante gebreken foto's te nemen (overzichts- en detailfoto). De volgende uitgangspunten voor het borgen van foto's worden hierbij gehanteerd, foto's van: • 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. Foto's dienen minimaal het volgende weer te geven: • Overzichtsfoto of verdieping/ruimtenummer (locatie te duiden) • Detail van het gebrek • Bij grote omvang meerdere foto's om inzicht te geven in de hoeveelheden Filmpje (bestandformaat .mp4) bij gebreken die alleen hoorbaar zijn, denk aan trillen van ventilator of brommend relais (optioneel). In het veld 'notitie' kan naar het bestand verwezen worden.
VOL – INS - E10	Het uitvoeren of laten uitvoeren van destructief onderzoek maakt geen deel uit van de opdracht. De inspectie beperkt zich uitsluitend tot de zichtbare bouwdelen.
VOL – INS - E11	Indien voor het achterhalen van de oorzaak van een gebrek destructief onderzoek noodzakelijk is dient de handeling "specialistisch vervolgonderzoek" te worden opgenomen.

VOL – INS - E12	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 - E13	Er dient inspanning verricht te worden om toegang tot niet toegankelijke ruimtes te krijgen door het vragen aan de contactpersoon en andere aanwezigen op locatie. Indien (technische) ruimten uiteindelijk niet toegankelijk blijken en/of elementen niet geïnspecteerd kunnen worden, wordt geen conditiescore geregistreerd door NEN 2767 Inspecteur (dit aangeven met een score 9). De reden van het niet kunnen beoordelen dient gerapporteerd worden in de inleiding van de rapportage onder vermelding van de ruimtenummers en op de gebrekentekening. Van de ruimte dient indien mogelijk een inschatting/extrapolatie van de afwerkingen en mogelijk aanwezige installaties gemaakt te worden op basis van vergelijkbare omliggende ruimtes. Hierbij dient in de inleiding aangegeven te worden op basis van welke ruimtes deze inschatting gedaan is.
VOL – INS - E14	Het gebrek 'verval' wordt toegepast tot maximaal 87,5% van de theoretische levensduur. Dit overeenkomstig conditiescore 4.

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 bovenstaande eisen aan de inspecties.

3.4. Eisen ten aanzien van het onderdeel 'opstellen Meerjarenonderhoudsplan'

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

Eisen aan de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP-E)	
VOL – MJOP - E01	Het MJOP dient te worden opgesteld met het uitgangspunt "doorlopende exploitatie". De planningshorizon van het MJOP is 50 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.
	Voor het plannen van de onderhoudsactiviteiten aan de bouwkundige bouwdelen dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen: • 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. Voor het plannen van de onderhoudsactiviteiten aan de Werktuigbouwkundige, Elektrotechnische en Transporttechnische installatiedelen dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen: • 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 Maintenance planning.
VOL – MJOP – E04	Opdrachtgever heeft enkele objecten met een monumentale status in haar vastgoedportefeuille. Aanvullende informatie kan worden aangeleverd door opdrachtgever met betrekking tot eerdere gemaakte onderhoudsafspraken. Deze informatie dient verwerkt te worden in het MJOP.
VOL – MJOP - E05	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 - 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
VOL – MJOP - E07	De opgenomen kosten dienen overeenkomstig prijspeil 2026 te zijn.

3.5. Facultatieve inspecties en specialistische opname (buiten de scope)

Het uitvoeren van de zogenaamde facultatieve inspecties en specialistische opname (zie ok NEN 2767-1 bijlage C) vallen buiten de scope van deze opdracht. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om (niet limitatief):

- Liftkeuringen + MJOP;
- Kruipruimte onderzoek;
- NEN 3140 inspecties;
- Brandscans;
- Asbest inventarisaties;
- Legionella rapportages.

Van de NEN 2767 Inspecteur wordt verwacht dat wanneer hij tijdens zijn inventarisatie en inspectie tegen zaken aanloopt die aandacht vragen voor nader onderzoek, dat deze dit signaleert en rapporteert bij de Beleidsadviseur Huisvesting van OMO.

Eventueel kan de Beleidsadviseur Huisvesting van OMO hiervoor een aanvullende opdracht uitschrijven en kunnen er afspraken worden gemaakt over de wijze waarop uitkomsten van deze facultatieve inspecties en specialistische opname als input moet worden verwerkt in Maintenance planning.