

# Bijlage A

*Technische Omschrijving Uitvoeren NEN  
2767 conditiemeting en Opstellen MJOP-C*

Versie: ~~1~~2.0

Datum: ~~24 februari~~30 maart 2026

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2. Scope project algemeen.....	4
Subhoofdstuk 2.1 Scope locaties / gebouwen.....	4
Subhoofdstuk 2.2 Beschikbare informatie .....	5
Hoofdstuk 3. NEN 2767 conditiemeting en opstellen MJOP-C .....	7
Subhoofdstuk 3.1. NEN 2767 Condiitemeting .....	7
Subhoofdstuk 3.2. Software .....	8
Subhoofdstuk 3.3. Opstellen rapportages.....	9
Subhoofdstuk 3.4. Prestatie onderhoudsniveaus .....	10
Subhoofdstuk 3.5. Clustermethode .....	10
Subhoofdstuk 3.6. Meerjarenonderhoudsplan .....	15
Subhoofdstuk 3.7. Specifieke uitgangspunten Lucas Onderwijs en MJOP-C .....	20
Subhoofdstuk 3.8. Aan te leveren stukken .....	21
Hoofdstuk 4. Aanvullende (proces)eisen Lucas Onderwijs .....	22
Colofon.....	24

## Hoofdstuk 1. Inleiding

In deze Technische Omschrijving zal nader ingegaan worden op de door de opdrachtnemer uit te voeren werkzaamheden in het kader van de uit te voeren NEN 2767 conditiemetingen en op te stellen MJOP-C's, inclusief bijbehorende aandachtspunten en vereisten.

Daar waar van toepassing zal in deze bijlage een verwijzing gemaakt worden naar andere bijlagen van het beschrijvend document; dit, om dubbele informatie te voorkomen.

Hoofdstuk 1 tot en met 3 van deze Technische Omschrijving zijn gebaseerd op het document dat Programma Onderhuisvesting heeft opgesteld. Hoofdstuk 4 bestaat uit specifieke, aanvullende eisen die door Lucas Onderwijs zijn opgesteld.

## Hoofdstuk 2. Scope project algemeen

### Subhoofdstuk 2.1 Scope locaties / gebouwen

Bijlage C - Locatieoverzicht bevat een overzicht van de locaties waar de opdracht betrekking op heeft. Toelichting op deze lijst:

- Per object zijn algemene gegevens als adres, bouwjaar en m<sup>2</sup> b.v.o. aangegeven. Voor ieder hier genoemd object dient een eigen NEN 2767 conditiemeting (inclusief rapportage) en MJOP-C opgesteld te worden.
- In het overzicht staat per gebouw aangeven of er sprake is van eigendom, een vve-constructie of huur / in gebruikgeving van het pand. Dit is van invloed op de op te nemen bouwdelen ('elementen') met betrekking tot de uit te voeren NEN 2767 conditiemeting en bijbehorend op te stellen MJOP-C:
  - Indien er sprake is van '*eigendom*' geldt:  
De NEN 2767 conditiemeting en het MJOP-C dienen betrekking te hebben op alle onderhoudbehoevende bouw- en installatiedelen ('elementen') van de gevels, daken, het bouwkundig interieur (exclusief inventaris) en de gebouwgebonden installaties.
  - Indien er sprake is van '*vve-constructie*'<sup>1</sup> geldt:  
De NEN 2767 conditiemeting en het MJOP-C dienen betrekking te hebben op alle onderhoudbehoevende bouw- en installatiedelen ('elementen') van het bouwkundig interieur (exclusief inventaris) en de eigen gebouwgebonden installaties, van het gedeelte van het pand dat de school in gebruik heeft. Het betreft hier onderhoud waar de school zélf verantwoordelijk voor is.  
  
Gemeenschappelijk onderhoud aan gevels, daken, gemeenschappelijke gebouwgebonden installaties en het gemeenschappelijk bouwkundig interieur maakt hier dus géén onderdeel van uit, en valt dus buiten de scope van de opdracht voor deze gebouwen.
  - Indien er sprake is van '*huurpand*' geldt:  
De NEN 2767 conditiemeting en het MJOP-C dienen betrekking te hebben op alle onderhoudbehoevende bouw- en installatiedelen ('elementen') waar de school als huurder voor verantwoordelijk is. Dit met betrekking tot het bouwkundig interieur (exclusief inventaris) en de eigen gebouwgebonden installaties van het gedeelte van het pand dat de school huurt.

---

<sup>1</sup> Pand voor gezamenlijke huisvesting welke meerdere gebruikers kent, die voor bepaalde onderdelen gezamenlijk, en bepaalde onderdelen zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het pand.

Merk op:

- *Gebouwgebonden installaties* betreffen elektrotechnische, werktuigbouwkundige of transportinstallaties (E, W of T installaties) welke nodig zijn in het kader van het functioneren van het gebouw.
  - *Gebruikersgebonden installaties* betreffen de installaties welke veelal door de gebruikers zelf zijn aangebracht en specifiek nodig zijn in het kader van het eigen primaire proces van de gebruiker. Gebruikersgebonden installaties vallen buiten de scope van de opdracht.
- Ingeval er sprake is van een eigendomspand, staat in het overzicht aangegeven welke ‘eigendomsvorm’ van toepassing is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:
    - Volledige eigendom
    - Economisch claimrecht

Zie hoofdstuk 3.5.4 voor een nadere toelichting op deze begrippen.

- In het overzicht staat aangegeven welk ‘prestatie onderhoudsniveau’ de opdrachtgever op een bepaald gebouw van toepassing heeft verklaard. Dit prestatie onderhoudsniveau geeft aan welke onderhoudsaanpak op het gebouw van toepassing is en aan welke ondergrens de technische staat van het gebouw minimaal moet voldoen. Dit is uiteraard van invloed op de opzet van het MJOP-C. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende prestatie onderhoudsniveaus:
  - *Prestatie onderhoudsniveau Regulier*: Dit niveau is van toepassing op de objecten die een reguliere doorexplotatie kennen. Dit niveau is derhalve ook van toepassing op de meeste objecten.
  - *Prestatie onderhoudsniveau Minimum*: Dit niveau is van toepassing op objecten die op korte termijn te maken krijgen met sloop / nieuwbouw dan wel een integrale renovatie. Voor deze objecten dient een MJOP-C opgesteld te worden, dat specifiek is afgestemd op de resterende termijn tot sloop danwel integrale renovatie. ~~In bijlage C – Locatieoverzicht staat voor deze gevallen specifiek aangegeven wat als stopjaar voor het MJOP-C aangehouden dient te worden.~~

Zie bijlage I - Onderhoudsprestatieniveaus voor een nadere toelichting op de prestatie onderhoudsniveaus en de eisen die hierbij van toepassing zijn. Zie verder het gestelde in hoofdstuk 3.4 en 3.5.7.

- De totale lijst bevat in totaal 103 gebouwen, met in totaal 353.146 m<sup>2</sup> b.v.o.

## Subhoofdstuk 2.2 Beschikbare informatie

Merk op dat opdrachtgever geen gegevens beschikbaar stelt met betrekking tot eerder uitgevoerde NEN 2767 conditiemetingen en opgestelde MJOP's. Van opdrachtnemer wordt derhalve verwacht dat deze een volledige inventarisatie uitvoert van de per locatie aanwezige bouw- en installatiedelen (vallend binnen scope van de opdracht) inclusief

bijbehorende hoeveelheden ten behoeve van de NEN 2676 conditiemeting en het op te stellen MJOP-C.

U mag er wel vanuit gaan dat opdrachtgever plattegronden beschikbaar heeft en beschikt over de laatste onderhoudsrapportages waarmee de conditie van het betreffende installatieonderdeel bepaald kan worden. Wij stellen deze beperkte gegevens na gunning beschikbaar en gaan er vanuit dat u een goede inschatting kan maken op basis van bouwjaar.

## Hoofdstuk 3. NEN 2767 conditiemeting en opstellen MJOP-C

### Subhoofdstuk 3.1. NEN 2767 Condiagemeting

Van de gebouwen dient de huidige technische conditie in kaart gebracht worden aan de hand van de NEN 2767.

Meer specifiek zijn van toepassing:

- **NEN 2767-1+C1:** 2019 nl (Condiagemeting – Deel 1: Methodiek) en de
- **NEN 2767-2:** 2008 nl (Condiagemeting van bouw- en installatiedelen – Deel 2: Gebrekenlijsten).

Hierbij geldt het volgende:

- De NEN 2767 conditiagemetingen dienen op locatie ('in het veld') uitgevoerd te worden. Ten behoeve van de inspecties neemt opdrachtnemer minimaal 2 weken voorafgaand aan de inspectie contact op met de projectleider Beheer en onderhoud om de inspectiedatum af te stemmen.
- Voorafgaand aan uitvoering van de inspecties dient de inspecteur een intakegesprek te hebben met de projectleider Beheer en onderhoud en de facilitair beheerder van de school, om op die manier aandachtspunten aangaande het gebouw in het kader van de uit te voeren werkzaamheden door te spreken. De volgende onderwerpen kunnen hierbij aan de orde komen:
  - Aandachtspunten vanuit onderhoudshistorie en specifieke actuele klachten
  - Toegankelijk van ruimten als installatieruimten en daken
  - Aandachtspunten vanuit overlastbeperking voor gebruiker
- Bij aankomst op locatie en voorafgaand aan uitvoering van de werkzaamheden dient de inspecteur zich eerst altijd te melden bij de conciërge danwel locatieleider.
- Alle inspecteurs dienen te bezitten over een geldig VCA-diploma (minimaal VCA-basis).
- Alle inspecteurs dienen te bezitten over een geldige en nog actuele Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG, minimaal nummer 84 en 86).
- De inspectie betreft een visuele, niet destructieve opname. Gebreken in kruipruimten en onder maaiveld niveau maken geen onderdeel uit van de opdracht. Als uitzondering hierop geldt dat de inspecteur wel gevraagd wordt om per locatie vanuit één kruipluik de kruipruimte te bekijken om te bezien of er aandachtspunten zijn (deze dienen dan vermeld te worden in de inleiding van de rapportage).

- Met betrekking tot de genoemde verzorgingsscore zoals genoemd in bijlage C van de NEN 2767-1 geldt dat de opdrachtgever inzicht wil hebben in verzorgingsgebreken als vervuiling welke van invloed kunnen zijn op de kwaliteit of het functioneren van het onderliggende bouwdeel<sup>2</sup>. Deze zaken dienen dus tevens meegenomen te worden bij de NEN 2767 conditiemeting.
- Het inventariseren van asbest maakt geen onderdeel uit van de opdracht. Eventuele vermoedens omtrent de aanwezigheid van asbest dienen wel in de inleiding van de rapportage aangegeven te worden. Asbestrapportages die beschikbaar zijn worden zoveel als mogelijk aangeleverd aan de opdrachtnemer. Indien opdrachtnemer een asbestrapportage heeft ontvangen, dient in de inleiding van de inspectierapportage aangegeven te worden dat er een asbestrapportage beschikbaar is. Tevens dient de asbestrapportage bezien te worden op eventuele aandachtspunten voor de door opdrachtnemer uit te voeren werkzaamheden.

Naast asbest valt het volgende eveneens buiten de scope van de NEN 2767 conditiemeting:

- Constructieberekeningen
- Ventilatieberekeningen
- Legionella onderzoek
- Onderzoek loden leidingen
- Onderzoek giftige stoffen
- Uitvoeren volledige brandscan / brandveiligheidsonderzoek

Indien opdrachtnemer op basis van de inspectie op locatie met betrekking tot deze één of meerdere van deze thema's een aandachtspunt / knelpunt verwacht, dient dit in de inleiding van de rapportage vermeld te worden en dient een stelpost voor nader onderzoek in jaar 1 van het MJOP-C opgenomen te worden.

- Bij de uit te voeren werkzaamheden dienen de inspecteurs uit te gaan van geldende wet- en regelgeving, waaronder specifiek regelgeving met betrekking tot het veilig werken op hoogte. Kosten voor de inzet van hoogwerkers zijn geen onderdeel van het inschrijfbedrag van de opdrachtnemer. Indien tijdens de inspectie de inzet van hoogwerkers nodig (b)lijkt, dan dient opdrachtnemer hierover in contact te treden met opdrachtgever. Indien opdrachtgever akkoord is met de inzet van hoogwerkers zijn de meerkosten verrekenbaar. Opdrachtnemer dient dan wel gemaakte kosten te specificeren en o.a. werkbonnen / facturen m.b.t. ingezette hoogwerkers te kunnen overleggen en er dient sprake te zijn van marktconforme tarieven.

### Subhoofdstuk 3.2. Software

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden met behulp van het softwarepakket Condor. De licentie welke benodigd is voor de software zal opdrachtgever verstrekken.

---

<sup>2</sup> Bijvoorbeeld vervuiling of algroei op kunststof kozijnen of Trespa boeidelen.



Na uitvoering van de conditiemeting maakt de inspecteur het MJOP-C direct in Condor op. De kosten voor eventuele training voor de software zijn voor opdrachtnemer.

### Subhoofdstuk 3.3. Opstellen rapportages

Aan de hand van de uitgevoerde inspecties dient er per locatie een bijbehorende NEN 2767 rapportage opgesteld te worden met behulp van Condor. Deze rapportages dienen ter onderbouwing van de waargenomen *gebreken* per gebouw, het geven van een bijbehorend *advies tot herstel* en ter onderbouwing van hetgeen in de *MJOP-C's* is opgenomen.

Op de voorpagina van de rapportage dient een overzichtsfoto van het object opgenomen te worden, met (indien mogelijk) hieronder drie aanvullende foto's van het gebouw.

In de inleiding van de rapportages dienen algemene gegevens opgenomen te worden zoals adresgegevens, gegevens contactpersoon locatie, gegevens opdrachtgever, bouwjaar, m2's b.v.o., naam inspecteur, inspectiedatum en weersgesteldheid.

Verder dienen in de inleiding bondig de volgende zaken aangegeven te worden:

- Een resumé van het korte termijn onderhoud (op hoofdpunten)
- Eventuele aandachtspunten m.b.t. veiligheid
- Eventuele vermoedens omtrent asbest
- Eventueel niet bereikbare ruimten
- Relevante, overige aandachtspunten

Vervolgens dient de rapportage een elementenoverzicht te bevatten van de onderhoudbehoevende bouw- en installatiedelen en hun conditiescore en hoeveelheden. Voor de installatiedelen geldt dat (voor zover bekend) annotaties als merk, type, capaciteit en bouwjaar in de hiertoe beschikbare datavelden van het software pakket ingevuld moeten worden.

Hierop aansluitend dient er een nadere toelichting op de bevindingen (waargenomen gebreken) plaats te vinden, per bouwdeel / installatiedeel. Hierbij geldt het volgende:

- Van de waargenomen gebreken dient Ernst, Omvang, Intensiteit en Conditiescore aangegeven te worden. Evenzo dienen de van toepassing zijnde risico aspecten (inclusief effect) aangegeven te worden (conform bijlage D van de NEN 2767-1);
- Geen gebreken betekent altijd conditiescore = 1.
- Van minimaal alle gebreken die leiden tot een conditiescore 2, 3, 4, 5 of 6, danwel gebreken die leiden tot direct noodzakelijk onderhoud, dienen in de rapportage foto's opgenomen te worden. Bij de toelichting op de gebreken dient **altijd** bondig te worden aangegeven: *van welke gebrek is er sprake (1), wat is op basis daarvan het advies (2), en hoe staat dit (al dan niet) in het MJOP-C (3)?*

- Indien er meerdere gebreken zijn bij één bouwdeel, geldt het gestelde in hoofdstuk 5.3 van de NEN 2767-1.
- Opdrachtnemer dient in zijn rapportage en MJOP-C duidelijk te maken waar gebreken zich bevinden en / of onderhoudsactiviteiten uitgevoerd moeten worden.

### Subhoofdstuk 3.4. Prestatie onderhoudsniveaus

Om in de rapportage te kunnen adviseren over de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden naar aanleiding van de aangetroffen gebreken, evenals het in kunnen plannen van de onderhoudsactiviteiten in de MJOP-C's, is het van belang om te weten wat hieromtrent de uitgangspunten of eisen van de opdrachtgever zijn.

Dit is nader uitgewerkt in bijlage I - Onderhoudsprestatieniveaus. Dit document beschrijft de gewenste aanpak van *conditie- en risico gestuurd onderhoud*. Het geeft aan welke grenswaarden de opdrachtgever hanteert voor conditiescores en risico aspecten van gebreken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar 2 prestatie onderhoudsniveaus. En tevens worden er diverse overige aandachtspunten benoemd m.b.t. het opstellen van de MJOP-C's. Bij de uitwerking van de MJOP-C's dient (mede) rekening gehouden te worden met de kaders zoals deze bij het van toepassing zijn prestatie onderhoudsniveau gelden.

### Subhoofdstuk 3.5. Clustermethode

#### 3.5.1. Hoofdonderdelen MJOP-C

Het MJOP-C betreft een MJOP dat is opgezet conform de clustermethode. Binnen deze methodiek wordt er onderscheid gemaakt naar klein onderhoud, groot onderhoud, vervanging van belangrijke bestanddelen en investeringen.

Hierbij geldt:

- Klein onderhoud: direct ten laste van exploitatie nemen
- Groot onderhoud: ófwel voorziening opbouwen ófwel activeren en afschrijven.
- Vervanging van belangrijke bestanddelen: activeren en afschrijven
- Investerings (kwalitatieve verbeteringen of uitbreidingen): activeren en afschrijven.

In bijlage D - Definities onderhoud en investeringen wordt een nadere toelichting gegeven op wat elk van deze werkzaamheden inhoudt, inclusief bijbehorende concrete voorbeelden en van toepassing zijnde aandachtspunten. Aanvullend ter toelichting hierop:

#### 3.5.2. Onderhoud versus investeringen

In de basis is het van belang onderscheid te maken tussen enerzijds *onderhoud* en anderzijds *investerings*.

*Onderhoud is vervanging of herstel conform bestaand*, waarbij tot op zekere hoogte rekening gehouden wordt met een gewijzigde stand der techniek. Binnen onderhoud kan nader onderscheid gemaakt worden naar klein onderhoud, groot onderhoud en vervanging van belangrijke bestanddelen. Vervanging van belangrijke bestanddelen is feitelijk een specifieke vorm van groot onderhoud die wordt onderscheiden voor scholen die volledig eigendom van een schoolbestuur zijn. In hoofdstuk 3.5.5 wordt dit nader toegelicht.

In tegenstelling tot onderhoud gaat het bij *investeringen* om het *realiseren van kwalitatieve verbeteringen*; dus om uitgaven die leiden tot *toekomstige economische voordelen*. Bijvoorbeeld het aanbrengen van extra isolatie en het aanbrengen van PV panelen. Dergelijke zaken (: verbeteringen) dienen áltijd geactiveerd en afgeschreven te worden.

### 3.5.3. Klein onderhoud, groot onderhoud, drempelbedrag

Klein onderhoud betreft onderhoud van enigszins beperkte omvang, dat veelal jaarlijks – of meerdere keren per jaar - voorkomt.

Enerzijds valt hieronder kleinschalig *correctief* onderhoud; het verhelpen van storingen / calamiteiten. Op voorhand is niet in te schatten wanneer dit onderhoud zich voor zal doen. Dit type onderhoud wordt veelal geïnitieerd vanuit een melding van de gebruiker van het pand.

Anderzijds valt hieronder kleinschalig *preventief* onderhoud. Dit betreft service onderhoud, en wordt in de praktijk veelal ook contractonderhoud genoemd. Het uitvoeren van (al dan niet wettelijk) verplichte keuringen is hier ook onder te scharen.

Groot onderhoud betreft niet frequent voorkomend onderhoud, veelal van enige omvang, en heeft een cyclus van meerdere jaren. Groot onderhoud wordt in de praktijk veelal ook ‘planmatig onderhoud’ genoemd.

In sommige gevallen wordt planmatig onderhoud (boekhoudkundig, in het kader van het MJOP-C) toch onder ‘klein onderhoud’ geschaard. Hierbij is een nader te kiezen ‘*drempelbedrag*’ van belang. Indien er sprake is van ‘planmatig onderhoud’ ónder dit drempelbedrag, mag dit als ‘klein onderhoud’ gezien worden en dus direct ten laste van de exploitatie genomen worden. Planmatig onderhoud bóven dit drempelbedrag dient beschouwd te worden als ‘groot onderhoud’.

Dit drempelbedrag zorgt er dus voor dat je niet voor ál het planmatig onderhoud een voorziening aan hoeft te maken (danwel dit hoeft te activeren en af te schrijven). Het van toepassing zijnde **drempelbedrag is € 5.000,- incl. btw.**

### 3.5.4. Vervanging van belangrijke bestanddelen

Voor de toegestane wijze van verwerking van groot onderhoud is het van belang onderscheid te maken naar scholen die *volledig in eigendom* van schoolbesturen zijn en naar zogenaamde *economisch claimrecht* scholen:

- Volledig eigendom:  
Ingeval van een school die volledig eigendom van een schoolbestuur is, geldt dat zowel het juridisch als het economisch eigendom bij het schoolbestuur ligt. Gebouwen die zowel economisch als juridisch eigendom zijn staan op de balans van het schoolbestuur.
- Economisch claimrecht school:  
Ingeval van een economisch claimrecht school geldt dat de onderwijsinstelling weliswaar juridisch eigenaar van het gebouw is, maar dat het economische eigendom hiervan bij de gemeente blijft liggen. Dit geldt voor gebouwen waarvan de bouw is bekostigd met overheidsgeld volgens de normen van de huisvestingsverordening. Dit laatste is momenteel in Nederland de meeste gebruikelijke situatie: Scholen kunnen bij de gemeente een huisvestingsaanvraag doen voor nieuwbouw. Indien deze wordt goedgekeurd, stelt de gemeente (vanuit middelen die de gemeente weer vanuit het rijk ontvangt) middelen ter beschikking voor de nieuwbouw. Na gereedkomen van de bouw wordt het juridisch eigendom overgedragen aan het schoolbestuur, maar blijft de gemeente economisch eigenaar. Wanneer een onderwijsinstelling een dergelijk schoolgebouw ooit weer verlaat, moet zij dit gebouw weer 'om niet' teruggeven aan de gemeente; het gebouw is immers in de eerste instantie ooit met publieke middelen betaald.

Het gevolg van het economisch claimrecht is, dat de gebouwen voor zover zij door de gemeente zijn bekostigd, *niet* op de balans van het schoolbestuur staan.

Ingeval van een schoolgebouw dat in *volledige eigendom* is van een schoolbestuur, is het van belang onderscheid te maken naar 'groot onderhoud' en 'vervanging van belangrijke bestanddelen'. Hierbij geldt:

- Met betrekking tot 'groot onderhoud' mag gekozen worden voor ofwel voorziening opbouwen ofwel activeren / afschrijven.
- Met betrekking tot de 'vervanging van belangrijke bestanddelen' dient er sprake te zijn van de methodiek van activeren / afschrijven.

Dit kan dus tot de vreemde situatie leiden dat schoolbesturen die zowel over economisch claimrecht als over volledige eigendomsgebouwen beschikken 2 verschillende verwerkingsmethoden naast elkaar moeten hanteren<sup>3</sup>. Over het algemeen wordt dit niet als prettig ervaren vanwege de extra administratieve last. **Voor economisch claimrecht scholen geldt voorgaande echter niet.** Dit heeft onder

---

<sup>3</sup> Dit geldt wanneer dit schoolbestuur voor het groot onderhoud kiest voor het opbouwen van een voorziening.

andere te maken met het feit dat economisch claimrecht scholen niet op de balans van het schoolbestuur staan. Bij deze gebouwen hoeft dus *geen onderscheid gemaakt te worden naar groot onderhoud en vervanging van belangrijke componenten*.

In lijn met voorgaande is het van belang te weten wat als ‘*belangrijk bestanddeel*’ gezien wordt. Hiervoor bestaat de volgende formele definitie:

*“Een belangrijk bestanddeel van een materieel vast actief is een onderdeel van een materieel vast actief waarvan de kostprijs belangrijk is in relatie tot het totale materieel vast actief”.*

Deze definitie is echter nog vrij abstract. Voor deze uitvraag wordt dit concreet als volgt doorvertaald:

*“Vervanging van een belangrijk bestanddeel betreft groot onderhoud dat een financiële omvang heeft van 5% of meer van de oorspronkelijke aanschafwaarde van het gebouw”.*

### 3.5.5. Geactiveerde kwalitatieve verbeteringen

Zoals in hoofdstuk 3.5.1 aangegeven betreffen kwalitatieve verbeteringen investeringen, die geactiveerd en vervolgens afgeschreven moeten worden.

Indien dit betreffende element na verloop van tijd vervangen moet worden voor een vergelijkbaar element, zou beargumenteerd kunnen worden dat er op dat moment geen sprake meer is van een investering maar van onderhoud, en dus dat op dat moment de keuze zou ontstaan voor deze vervanging een voorziening op te bouwen danwel deze te activeren en afschrijven.

Deze keuze geldt echter niet. Als geactiveerde kwalitatieve verbeteringen vervangen worden, dan dient deze vervanging wederom geactiveerd en afgeschreven te worden. Dit betekent dat bij een eenmaal geactiveerd materieel vast actief dat in zijn geheel vervangen wordt, het vervangende materieel vast actief altijd weer geactiveerd wordt en deze vervanging *niet* via de voorziening groot onderhoud verwerkt wordt<sup>4</sup>.

### 3.5.6. Definitie component

Ten behoeve van het ‘*activeren en afschrijven*’ of het ‘*aanmaken van een voorziening*’ dienen **componenten** onderscheiden te worden<sup>5</sup>.

Ingeval van een voorziening groot onderhoud vindt dotatie (toevoeging) aan de voorziening plaats op basis van het geschatte bedrag per onderhoudscomponent en de

---

<sup>4</sup> Concreet voorbeeld: Als nu PV panelen aangebracht worden, dienen deze geactiveerd en vervolgens afgeschreven worden. Wanneer deze PV panelen in de toekomst vanwege einde levensduur vervangen moeten worden, dienen deze wederom geactiveerd en afgeschreven te worden.

<sup>5</sup> Merk op dat dat de eerstgenoemde verwerkingswijze in de praktijk soms ook wel de ‘componenten-benadering’ genoemd wordt. Dit is wel verwarrend, omdat óók ingeval van het opbouwen van een voorziening je werkt met ‘componenten’.

periode (cyclus / vervangingsjaar zoals opgenomen in het MJOP-C) die telkens tussen de werkzaamheden voor groot onderhoud verloopt.

Ingeval van activeren en afschrijven wordt het daadwerkelijke bestede bedrag voor het component op de balans gezet en vervolgens afgeschreven over de periode (cyclus / vervangingsjaar zoals opgenomen in het MJOP-C) tot aan de komende vervanging.

In lijn hiermee is het van belang te weten hoe een ‘component’ gedefinieerd wordt:

**Componenten** betreffen *periodiek voorkomende op zichzelf staande vervangingen (boven het drempelbedrag), ofwel gelijksoortig met elkaar verbonden onderhoudsactiviteiten in een bepaald jaar (welke tezamen boven het drempelbedrag uitkomen).*

Bij deze definiëring van een component dient aangesloten te worden bij de indeling van het MJOP (NL/SfB-codering), en eventueel *gelijke uitvoeringsjaren en / of onderhoudscycli*.

Jaarlijks zal er een beoordeling moeten plaats vinden of het onderhoud overeenkomstig het MJOP-C is uitgevoerd en als dat niet het geval is, wat daarvan de consequenties zijn voor de voorziening groot onderhoud. Bij het uitstellen van het groot onderhoud zullen de dotaties in principe naar beneden worden bijgesteld. Het vervroegen van groot onderhoud leidt tot hogere dotaties. Eens in de 4 jaar zal er een nieuwe schouw van het groot onderhoud plaatsvinden, die leidt tot een herziening van het MJOP-C. Dan zullen eveneens de effecten van het nieuwe MJOP-C op de voorziening bepaald en doorgevoerd worden.

### 3.5.7. Beleidsrijk MJOP

Binnen de clustermethode wordt tenslotte de eis gesteld dat het MJOP ‘*beleidsrijk*’ moet zijn.

Beleidsrijk wil zeggen dat (a) *de termijnen*<sup>6</sup> *die gehanteerd worden reëel zijn* en (b) dat rekening gehouden wordt met *beleidsvoornemens die van invloed zijn op het te plegen onderhoud*, zoals levensduur verlengende renovaties die door de gemeente bekostigd worden of buitengebruikstelling van panden<sup>7</sup>.

Kort en goed betekent dit het volgende voor het MJOP-C:

- Er dienen onderhoudstermijnen (‘*onderhoudscycli*’) gehanteerd te worden die *overeenkomstig de praktijk* zijn;
- Indien een pand niet regulier door geëxploiteerd wordt, maar op korte termijn *gesloopt of integraal gerenoveerd wordt* dient het in het MJOP-C opgenomen onderhoud hier specifiek op afgestemd te worden, dit zodanig dat

<sup>6</sup> *Onderhoudscycli zoals genoemd in het MJOP-C*

<sup>7</sup> *De opdrachtgever baseert zich hierbij in hoofdzaak op hetgeen in het Integraal Huisvesting Plan (IHP) van de gemeente staat.*

kapitaalvernietiging voorkomen wordt. Tevens dient de doorlooptijd van het MJOP-C hier op afgestemd te worden. Concreet betekent dit dat op gebouwen die regulier door geëxploiteerd worden, het prestatie onderhoudsniveau 'regulier' van toepassing is, en in geval van sloop of integrale renovatie voor de periode tot die sloop of integrale renovatie het prestatie onderhoudsniveau 'minimaal onderhoud' (zie ook bijlage I - Onderhoudsprestatieniveaus). ~~In bijlage C - Locatieoverzicht staat aangegeven op welk gebouw welk onderhoudsniveau van toepassing is en wat eventueel als stopjaar aangehouden dient te worden.~~

Merk op dat concrete plannen voor sloop-nieuwbouw danwel (gelijkwaardige) renovatie in de praktijk veelal slechts voor de korte termijn (tot ca. 5-6 jaar) bekend zijn. Vanuit deze gedachte is het onderhoudsniveau 'minimaal onderhoud' opgezet.

Het kan echter zo zijn dat schoolbestuur en gemeente ook voor de middellange termijn hieromtrent afspraken met elkaar gemaakt hebben. ~~Indien dit het geval is staat in bijlage C - Locatieoverzicht hiertoe bij de locatie een specifiek stopjaar genoemd wat verder in de tijd ligt (dan de eerder genoemde 5 a 6 jaar).~~ Ook in dat geval dient het MJOP specifiek op dit stopjaar afgestemd te worden. Opdrachtnemer neemt in dat geval onderhoudswerkzaamheden in het MJOP-C op die nodig zijn om de vereiste gebouwprestaties over de resterende exploitatie termijn te kunnen blijven leveren, maar tracht hierbij kapitaalvernietiging zoveel als mogelijk te voorkomen. Daar waar van toepassing dient dit onderbouwd te worden middels het opstellen van een TCO berekening.

## Subhoofdstuk 3.6. Meerjarenonderhoudsplan

Op basis van de uitgevoerde NEN 2767 conditiemeting dient per locatie een bijbehorend MJOP-C opgesteld te worden.

### 3.6.1. Eisen opzet MJOP-C

- Overeenkomstig bijlage D - Definities onderhoud en investeringen dienen de volgende onderhoudssoorten in het MJOP-C verwerkt te worden:

Budgetcode	Onderhoud hoofdniveau	Nadere specificatie
Code 010	Klein onderhoud	Dagelijks onderhoud
Code 020	Klein onderhoud	Contractonderhoud
Code 030	Klein onderhoud	Planmatig onderhoud boven drempelbedrag
Code 040	Groot onderhoud	Planmatig onderhoud onder drempelbedrag
Code 041	Vervanging belangrijke bestanddelen	Groot onderhoud $\geq$ 5% aanschafwaarde pand
Code 099	Groot onderhoud (kosten gemeente)	Groot onderhoud, kosten voor de gemeente

Voor iedere onderhoudsactiviteit / iedere onderhoudsregel in het MJOP-C dient aangegeven te worden onder welk van deze onderhoudssoorten deze valt, middels het opnemen van de genoemde code 010 t/m 041. Deze code dient ingegeven te worden in het veld dat het toegepaste softwarepakket hiertoe beschikbaar heeft.



Zoals in hoofdstuk 3.5 aangegeven is het voor ‘groot onderhoud’ en ‘vervanging van belangrijke bestanddelen’ van belang om componenten te onderscheiden worden.

Enkele voorbeelden om dit te verduidelijken:

- *Voorbeeld 1:* Alle kozijnen op locatie X (economische claimrecht gemeente) moeten vervangen worden in 2027. De totaalkosten hiervoor bedragen € 300.000 incl. btw. Code 099 is van toepassing.
- *Voorbeeld 2:* Alle kozijnen op locatie X (volledige eigendom school) moeten vervangen worden in 2027. De totaalkosten hiervoor bedragen € 300.000 incl. btw. Dit bedrag is lager dan 5% van de oorspronkelijke aanschafwaarde van het pand. Code 040 is van toepassing.
- *Voorbeeld 3:* Alle kozijnen op locatie X (volledige eigendom school) moeten vervangen worden in 2027. De totaalkosten hiervoor bedragen € 300.000 incl. btw. Dit bedrag is hoger of gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aanschafwaarde van het pand. Code 041 is van toepassing.
- *Voorbeeld 4:* De kosten van *al het buitenschilderwerk tezamen* van locatie X in 2027 van het MJOP-C bedragen € 9.000,- incl. btw. *Al* dat buitenschilderwerk krijgt code 040.
- *Voorbeeld 5:* De kosten van *al het buitenschilderwerk tezamen* van locatie X in 2025 van het MJOP-C bedragen € 4.200,- incl. btw. *Al* dat buitenschilderwerk krijgt code 030.
- *Voorbeeld 6:* Het hele dakpakket dient in 2028, vervangen te worden. De werkzaamheden die in lijn hiermee tevens uitgevoerd moeten worden zijn vervanging van de loodwerken, verhoging van opstanden en nieuwe daktrimmen, waarvoor in het MJOP-C aparte kostenposten zijn opgenomen maar welke wel met elkaar zijn uitgelijnd in 2028. De totaalkosten van deze dakrenovatie bedraagt € 115.000 incl. btw. Voor alle onderhoudsactiviteiten die onderdeel zijn van deze renovatie (dus ook voor trimmen, loodwerken, etc.) geldt dat code 099 gegeven moet worden.
- *Voorbeeld 7:* Vergelijkbaar aan voorbeeld 6, maar er is sprake van een volledig eigendom school en de kosten van de dakrenovatie bedragen  $\geq 5\%$  van de oorspronkelijke aanschafwaarde van het pand. Voor alle onderhoudsactiviteiten die onderdeel zijn van deze renovatie (dus ook voor trimmen, loodwerken, etc.) geldt dat code 041 gegeven moet worden.

*Merk dus op:*



- In hoeverre code 030 of 040 van toepassing is, kan alleen bepaald worden aan de hand van het hierbij behorende onderhoudsbedrag in relatie tot het drempelbedrag a € 5.000 incl. btw.
  - In hoeverre code 040 of 041 van toepassing is, kan alleen bepaald worden aan de hand van het hierbij behorende onderhoudsbedrag in relatie tot 5% van de oorspronkelijke aanschafwaarde van het pand.
  - In sommige gevallen zijn de kosten voor een component opgebouwd uit meerdere bij elkaar horende onderhoudsactiviteiten en -kosten in een bepaald jaar. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij schilderwerk of dakwerkzaamheden. In dat geval dient gekeken te worden naar de totaalkosten van die werkzaamheden in een bepaald jaar, in relatie tot het drempelbedrag a € 5.000 incl. btw (code 030 of 040) danwel 5% van de aanschafwaarde (code 040 of 041).
  - Alle onderdelen welke een gehele levenscyclus (40 jaar) van het gebouw meegaan krijgen code 099. Denk hierbij aan kozijnen, dak pakketten en constructies.
- Het MJOP-C dient onderverdeeld te zijn conform codering volgens de NL/SfB elementenmethode, minimaal 4 cijferig, overeenkomstig Tabel 1 (Functionele elementen) van de Elementenmethode. Uitzondering hierop is het schilderwerk: al het schilderwerk dient opgenomen te zijn in hoofdstuk 46.
  - De onderhoudsactiviteiten dienen altijd logisch uitgelijnd / geclusterd te zijn.
  - Opdrachtnemer dient het uit te voeren preventieve onderhoud in het MJOP-C te verwerken. Indien de opdrachtgever informatie heeft aangeleverd m.b.t. van toepassing zijnde onderhoudscontracten, dan dient dit verwerkt te zijn in het MJOP-C. Indien dit niet het geval is, dient opdrachtnemer zelf een inschatting te maken van bijbehorende kosten.
  - Wettelijke verplichte keuringen, inspectie en onderhoudswerkzaamheden dienen verwerkt te worden in de MJOP-C's. De volgende zaken dienen *minimaal* verwerkt te zijn:
    - SCIOS Scope 1: Atmosferische verwarmingsketels en luchtverhitters (EBI / PI / PO)
    - SCIOS Scope 2: Warmwaterketels en luchtverhitters met ventilatorbranders (EBI / PI / PO)
    - SCIOS Scope 7: brandstof toevoersystemen (gas) (EBI, PI, PO)
    - SCIOS Scope 8 / NEN 3140: elektra installatie
    - SCIOS Scope 12: zonnestroominstallatie of fotonvoltaïsche (PV) installatie
    - EPBD keuring: Koelinstallaties / warmtepompen
    - Inspectie milieuwetgeving / F-Gassen verordening: Koelinstallaties / warmtepompen

- NEN-EN 617-3: Brandslanghaspels
  - NEN 2559: Draagbare blusmiddelen
  - NEN EN 13015: Liftinstallaties
  - NEN-EN-IEC 62305: Bliksembeveiliging
  - NEN 2654-1/2: Brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie
  - NEN-EN 795: Dakveiligheidsvoorzieningen.
- De in de MJOP-C's opgenomen kosten betreffen all-in kosten voor de uitvoering van het werk / aannemerskosten, en INCLUSIEF btw (prijspeil jaar van invoering in software.)
  - Bereikbaarheidskosten dienen onderdeel te zijn van de eenheidsprijzen van het MJOP-C.
  - Indien er sprake is van monumentale objecten (gemeentelijk danwel Rijksmonument), dan dient hiermee rekening gehouden te worden bij het onderhoudsadvies en MJOP-C. In bijlage C - Locatieoverzicht staat aangegeven op welke locaties dit van toepassing is.
  - De in het MJOP-C opgenomen kosten moet aansluiten op de hier genoemde werkzaamheden. Indien van toepassing dienen eenheidsprijzen vanuit databases hier dus op aangepast worden.
  - Het MJOP-C dient een looptijd te hebben van 40 jaar (startjaar = bouwjaar) danwel korter ~~indien een eerder stopjaar in bijlage C - Locatieoverzicht staat aangegeven.~~

Opdrachtnemer dient een volledige inventarisatie van de aanwezige bouw- en installatiedelen, inclusief bijbehorende hoeveelheden bepaling, uit te voeren. Opdrachtnemer mag hiertoe gebruik maken van door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie met inachtnaam van het gestelde in hoofdstuk 2.2. Indien noodzakelijk dient opdrachtnemer aanvullende maatvoering op locatie op te nemen. Dit vormt derhalve onderdeel van door de opdrachtnemer uit te voeren werkzaamheden.

Ten behoeve van het uitvoeren van de hoeveelheden inventarisatie dienen de meetstaten van het toegepaste software pakket gebruikt en ingevuld te worden, op zodanige wijze dat hoeveelheden voor opdrachtnemer herleidbaar zijn.

De in het MJOP-C opgenomen hoeveelheden moeten zoveel mogelijk onderbouwd zijn en dus uitgedrukt zijn in 'm1', 'm2' en / of 'stuks'. Het gebruik van 'Posten' of 'PM' moet zoveel mogelijk vermeden worden. M.b.t de volgende onderdelen mag gebruik gemaakt worden van kosten op basis van een m2 b.v.o.-ken getal:

- Binnenschilderwerk

- Verlichtingsarmaturen (: uitgezonderd de nood- / of vluchtwegarmaturen)
  - Kanalisatie / leidingwerk e-installatie (inclusief wcd's en schakelaars) en BMI
  - Leidingwerk gasinstallaties
- De vangnetconstructie, zoals genoemd in bijlage F van de NEN 2767-1, dient als volgt toegepast te worden:
- Het gebrek 'verval' heeft betrekking op de omvang van het bouw- of installatiedeel waarvoor in de NEN 2767-2 de levensduur is aangegeven en dus de vangnetconstructie van toepassing is verklaard. Het gebrek verval mag alleen (met inachtnaam van paragraaf 5.3 van de NEN 2767-1, situatie 3) worden toegepast voor (het gedeelte van) een bouw- of installatiedeel waarvoor de conditiescore niet op basis van waar te nemen gebreken of slijtage is te beoordelen<sup>8</sup>.
  - De vangnetconstructie mag worden toegepast tot en met 'levensduur > 87,5%'. Dit leidt tot een conditiescore 4. Dit betekent echter niet dat in dat geval het betreffende installatiedeel direct ter vervanging in het MJOP-C ingepland mag worden. Indien het installatiedeel, behoudens deze verstreken levensduur, verder géén concrete gebreken vertoont, dient vervanging ingepland te worden in 'jaar 4' van het MJOP-C. Op deze manier kan tijdens de volgende herinspectie (welke iedere 4 jaar dient plaats te vinden) bepaald worden of vervanging op dat moment wel noodzakelijk is of wederom doorgeschoven kan worden. Dit alles, tenzij de opdrachtnemer nadrukkelijk reden heeft om vervanging toch eerder in te plannen.
- Middels deze aanpak wordt voorkomen dat zonder daadwerkelijke gebreken tot vervanging overgegaan wordt, maar is het installatiedeel kostentechnisch op korte termijn wel gedekt binnen het MJOP-C.
- Als uitzondering op voornoemde gelden bepaalde veiligheidsinstallaties:
- De brandmeld- en ontruimingsinstallatie mag niet ongelimiteerd, maar maximaal 1 inspectiecyclus doorgeschoven worden.
  - De noodverlichting en verlichte vluchtroute aanduiding mogen niet ongelimiteerd, maar maximaal 1 inspectiecyclus doorgeschoven worden.
- Indien vervanging van installatietechnische bouwdelen in lijn met voorgaande niet ingepland staat in jaar 1 t/m 4 van het MJOP-C, dient vervanging van installatietechnische bouwdelen ingepland te worden op basis van verstreken levensduur ten opzichte van theoretische levensduur. Dus indien een installatietechnisch bouwdeel een conditiescore 1 heeft, betekent dit *niet* automatisch dat deze pas op maximale levensduur ter vervanging in het MJOP-C opgenomen mag worden.

---

<sup>8</sup> Dit betekent dat de vangnetconstructie in de basis dus niet bij bouwkundige bouwdelen toegepast mag worden.

Op bouwkundige bouwdelen mag de vangnetconstructie niet van toepassing verklaard worden. Ook voor bouwkundige bouwdelen geldt dat ingeval van een conditiescore 1 vervanging *niet* op maximale levensduur in het MJOP-C opgenomen mag worden. Ook hier geldt dat rekening gehouden dient te worden met reeds verstreken levensduur ten opzichte van theoretische levensduur en eventueel aanvullende aspecten die volgens opdrachtnemer van invloed zijn op verwachte restlevensduur.

### Subhoofdstuk 3.7. Specifieke uitgangspunten Lucas Onderwijs en MJOP-C

Lucas Onderwijs beschikt over een concept-inspectiekader waarin de specifieke onderhoudscycli en beleidskeuzes zijn vastgelegd. Dit kader dient als vertrekpunt voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Na gunning zal tijdens de implementatiefase dit inspectiekader gezamenlijk met de opdrachtnemer worden gevalideerd en definitief worden vastgesteld. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de expertise van de opdrachtnemer om tot een optimale afstemming op de portefeuille van Lucas Onderwijs te komen.

De werkzaamheden die benodigd zijn voor het valideren, aanscherpen en definitief maken van dit inspectiekader, alsmede de bijbehorende overleggen in de opstartfase, worden beschouwd als integraal onderdeel van de opdracht.

Inschrijver dient de kosten (uren en advieswerkzaamheden) voor deze validatieslag en de implementatie van het kader te verdisconteren in de **vierkante meterprijs (m<sup>2</sup> BVO)** voor de inspecties. Er kunnen geen separate opstart-, implementatie- of advieskosten in rekening worden gebracht voor het vaststellen van de uitgangspunten.

Voor de calculatie van de m<sup>2</sup>-prijs dient opdrachtnemer uit te gaan van een reguliere NEN 2767 conditiemeting en MJOP-opzet conform de in de markt gangbare cycli voor onderwijshuisvesting. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de volgende expliciete uitsluitingen (niet opnemen in MJOP):

- Terreinafwerking en bestrating;
- CCTV en databekabeling;
- Vervanging van losse brandblusmiddelen (keuring conform NEN 2559 dient wél opgenomen te worden).

### Subhoofdstuk 3.8. Aan te leveren stukken

Met betrekking tot de in hoofdstuk 3 genoemde werkzaamheden, dienen de volgende stukken digitaal aangeleverd te worden:

- NEN 2767 conditiemeting rapportage (per locatie) in pdf versie
- MJOP-C (per locatie) in pdf versie
- MJOP-C (per locatie) in Excel versie. In deze versie dient aangegeven te zijn:
  - Welke componenten / voorzieningen voor die locatie onderscheiden worden;
- De tijdens de inspectie gemaakte inspectiefoto's (verkleind tot ca. 300kB per foto, foto's geplaatst in map per locatie)

## Hoofdstuk 4. Aanvullende (proces)eisen Lucas Onderwijs

1. Opdrachtgever streeft ernaar om de volledige portefeuille in een cyclus van vijf jaar te actualiseren (circa 20% van de gebouwen per jaar). De jaarplanning wordt in overleg tussen opdrachtgever en opdrachtnemer vastgesteld. Hierbij is flexibiliteit vereist: afhankelijk van beleidskeuzes, budgetruimte of vastgoedmutaties kan het aantal te inspecteren scholen per jaar fluctueren (versnellen of vertragen).
2. Oplevering van de werkzaamheden vindt jaarlijks binnen 1 schooljaar plaats. Met andere woorden: tussen de start van het schooljaar (doorgaans september) en het einde van het schooljaar (doorgaans juli) moeten alle dat jaar ingeplande locaties geïnspecteerd zijn, en de opgestelde MJOP-C's in het softwarebeheersysteem Condor ingelezen zijn.
3. Opdrachtnemer verwerkt de data uit de inspectie direct in Condor. De projectleider Beheer en onderhoud valideert de data. Pas na expliciete goedkeuring door opdrachtgever zijn de werkzaamheden voor de betreffende locatie voltooid.
4. Scholen zijn in bedrijf tijdens de werkzaamheden. Opdrachtnemer organiseert de uitvoering van de werkzaamheden zodanig dat er te allen tijde sprake is van een veilige situatie.
5. Opdrachtnemer dient te beschikken over voldoende gekwalificeerde functionarissen om de jaarlijkse tranche uit te kunnen voeren, en zet een vast projectteam in dat minimaal bestaat uit drie (3) inspecteurs en twee (2) vastgoedadviseurs. Alle functionarissen bouwen de inspecties en MJOP-C's op volgens een vaste methodiek en detailniveau, zodat de data onderling vergelijkbaar en aggregaerbaar is op portefeuilleniveau.

### Kwalificaties inspecteur:

- Alle in te zetten inspecteurs beschikken over een geldig persoonsgebonden certificaat voor NEN 2767 conditiemetingen.
- Alle in te zetten inspecteurs beschikken over een VCA certificaat (minimaal basis)

### Kwalificaties vastgoedadviseur:

- Alle in te zetten adviseurs hebben tenminste drie jaar aantoonbare ervaring met het opstellen van MJOP's voor het funderend onderwijs, het beroeps- of hoger onderwijs.

### **Disciplines en vakinhoudelijke kennis:**

- Binnen de groep van inspecteurs zijn de disciplines Bouwkunde (B), Werktuigbouwkunde (W) en Elektrotechniek (E) vertegenwoordigd.
- Voor de installatietechnische inspecties (W en E) geldt dat de uitvoerende inspecteurs, naast NEN 2767 certificering, beschikken over een afgeronde relevante vakopleiding op minimaal MBO-4 niveau (of vergelijkbaar door aantoonbare ervaring) in de betreffende discipline (B, W of E).

De rollen van inspecteur en vastgoedadviseur mogen door een en dezelfde medewerker worden uitgevoerd of door twee verschillende medewerkers, mits wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van opleiding, ervaring en certificering.

6. Opdrachtnemer stelt een vaste contactpersoon (accountmanager) aan voor opdrachtgever. Deze accountmanager is verantwoordelijk voor het controleren van de kwaliteit van het team dat bij opdrachtgever wordt ingezet. Als opdrachtgever niet tevreden is over de kwaliteit van (een van) de functionarissen volgt overleg tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Indien de dienstverlening niet verbetert na overleg, garandeert opdrachtnemer adequate vervanging in overleg met opdrachtgever.
7. Medewerkers van opdrachtnemer nemen te allen tijde een klantvriendelijke en klantgerichte houding aan en gedragen zich correct ten aanzien van leerlingen en medewerkers van opdrachtgever. De medewerkers van opdrachtnemer houden zich, indien aanwezig, aan de huisregels van scholen.
8. Het ingediende m2 tarief op het prijsopgaveformulier (bijlage G) geldt gedurende de looptijd van de overeenkomst. Zie bijlage B - concept overeenkomst voor de indexatiemogelijkheden.
9. Facturatie vindt achteraf plaats. Na oplevering van een locatie brengt opdrachtnemer de kosten van de betreffende locatie op het tweede tabblad van bijlage G in rekening. Indien het daadwerkelijk aantal m2 meer dan 100m2 afwijkt van het aantal m2 uit het prijsopgaveformulier, dan wordt het verschil verrekend.
10. Opdrachtnemer stuurt per school een factuur. Verzamelfacturen worden niet geaccepteerd. Facturen die niet de geëiste informatie bevatten en/of voldoen aan de voorwaarden conform de (concept)overeenkomst worden niet door opdrachtgever in behandeling genomen.

## Colofon

### Technische Omschrijving MJOP-C

*In navolging op het Interdepartementaal onderzoek Onderwijshuisvesting is het Programma Onderwijshuisvesting (POHV) opgezet door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in samenwerking met de Vereniging Nederlandse gemeenten, de sectorraden PO-raad en VO-raad. Het Programma wordt tot uitvoering gebracht door Ruimte-OK en Invest-NL.*

**Productversie:** 1.1

**Datum:** 10-6-2025

**Opdrachtgevers:** Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, PO-raad en VO-raad

**Productontwikkelaar:** Invest-NL

**Publicatie:** Ruimte-OK



