

Bijlage A - Programma van Eisen

Programma van Eisen behorende bij de Europese niet openbare aanbesteding voor het (her)inspecteren van het gemeentelijk vastgoed van Amstelveen en Aalsmeer conform NEN 2767.

Versie: 1.0

Versiedatum: 1 september 2026

I&A-nr: 2025_0037

ONDERWERP	TOELICHTING	AFKORTING
ALGEMEEN	Algemene eisen ten aanzien van de inspectieopdracht	ALG-Exx
VOORBEREIDING	Eisen m.b.t. de voorbereiding van de opnames op locatie	VRB-Exx
INVENTARISATIE	Eisen m.b.t de inventarisatie	INV-Exx
INSPECTIE	Eisen m.b.t de inspectie	INS-Exx
MJOP	Eisen m.b.t. de meerjarenonderhoudsplanung	MOP-Exx
DMOP	Eisen m.b.t. het duurzame meerjarenonderhoudsplan	DMOP-Exx
RAPPORTAGE	Eisen m.b.t de op te leveren rapportage en documenten	RAP-Exx
KWALITEIT	Eisen m.b.t. de kwaliteitsborging gedurende het project (proces en operationeel)	KWA-Exx

ALG-E: Algemene eisen

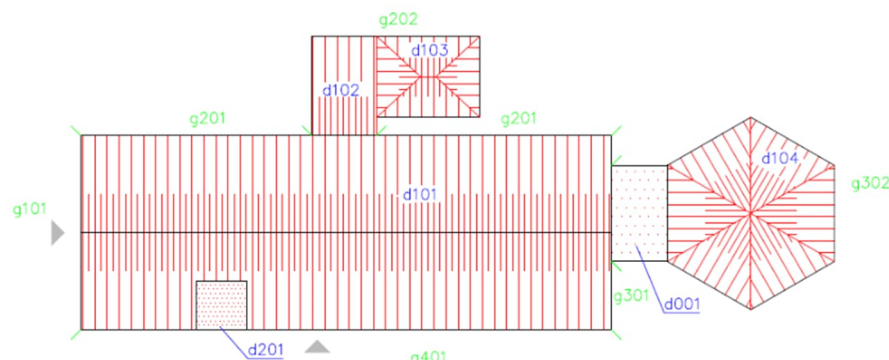
ALG-E	
ALG-E01	Bijlage B vormt een onlosmakelijk geheel met dit PVE en de aanbesteding en geeft de objecten (vastgoedportefeuille) weer van de opdrachtgever die conform deze aanbesteding moeten worden geïnspecteerd. Per inspectiejaar dient in principe steeds 1/3 deel van de objecten te worden geïnspecteerd. Per object dient op deze bijlage tevens de deelprijs per object (exclusief btw) te worden weergegeven. De som van deze deelprijzen komt overeen met de totale aanneemsom welke door de inschrijver wordt weergegeven op het inschrijfformulier.
ALG-E02	Minimale hinder: Het primaire proces in de objecten wordt zo min mogelijk gehinderd door de werkzaamheden die opdrachtnemer uitvoert.
ALG-E03	Projectteam: De opdrachtnemer zal voor de uitvoering voor de duur van de werkzaamheden een projectteam inzetten dat bestaat uit (ten minste): • Projectleider • Kwaliteitsmanager (zie KWA-E03) • Adviseur DMJOP's (zie DMOP-E01-03) • Drie NEN2767-inspecteurs met een Sertum registratie en minimaal drie jaar aantoonbare ervaring met toepassing van Oprognose en inspecteren van maatschappelijk vastgoed conform de NEN2767 • Eén NEN2767-inspecteur met een Sertum registratie en minimaal vijf jaar aantoonbare ervaring met toepassing van Oprognose en inspecteren van monumentaal vastgoed conform de NEN2767 Daarbij gelden voor alle projectleden de volgende eisen voor de duur van de werkzaamheden: • Minimaal de projectleider en kwaliteitsmanager zijn in rechtstreeks dienstverband (loondienst) werkzaam bij opdrachtnemer. En hoewel dit wel de voorkeur heeft, geldt dit niet voor de overige projectleden. • Alle projectleden dienen in het bezit te zijn van een geldige VCA-persoonsregistratie en goedgekeurde PBM's • Alle projectleden moeten zich kunnen legitimeren als een medewerker van de opdrachtnemer. • Alle projectleden die werkzaam zijn op locatie dienen als zodanig herkenbaar te zijn door het dragen van bedrijfskleding voorzien van duidelijk zichtbare bedrijfslogo's.
ALG-E04	Installatietechnisch inspecteurs: Opdrachtnemer dient in elk geval voor de objecten die in bijlage 2 als zodanig zijn gemarkeerd aanvullend een installatietechnisch inspecteur in te zetten.
ALG-E05	Software: Opdrachtnemer dient gebruik te maken van een eigen Oprognose omgeving voor de verwerking van de inspectieresultaten en actualisatie van de MJOP's. Opdrachtnemer exporteert deze data bij oplevering naar de Oprognose hosting-omgeving van opdrachtgever. Opdrachtgever stelt hiervoor één account beschikbaar aan opdrachtnemer.
ALG-E06	NEN2767: De opdrachtnemer dient de inspecties uit te voeren volgens de bepalingen van NEN2767-1 inclusief de informatieve bijlagen D, E en F en NEN2767-2.

ALG-E07	Planning: De opdrachtnemer dient een integrale, realistische projectplanning op te stellen. In de planning dienen de onderstaande onderdelen minimaal te worden opgenomen. Opdrachtnemer dient de planning per contractjaar na gunning af te stemmen met opdrachtgever, waarbij opdrachtgever het recht behoudt om op basis van prioritering objecten eerder of later op te laten nemen door opdrachtnemer. Daarbij blijft het uitgangspunt dat opdrachtnemer elk contractjaar een gelijk deel uitvoert. • Start- en einddatum van het gehele project • Doorlooptijd van het gehele project • Doorlooptijd per locatie • Periodieke overleg- en voortgangsmomenten • Projectfasering en deelopleveringen																				
ALG-E08	Oplevering concept resultaten: Opdrachtnemer dient concept resultaten binnen zes weken na de inspectie op te leveren aan opdrachtgever.																				
ALG-E09	Oplevering definitieve resultaten: Om de resultaten definitief te maken, vindt per object een ‘warme overdracht’ plaats. In dit overleg bespreken opdrachtgever en opdrachtnemer per object alle openstaande vragen en aandachtspunten vanuit de inspectie en de opmerkingen vanuit de controle van de concept resultaten door opdrachtgever.																				
ALG-E10	Opleverdeadlines: Opdrachtnemer dient de definitieve resultaten uiterlijk op te leveren op de datums zoals weergegeven in onderstaand balkenschema. I.v.m. de budgetronde van opdrachtgever geldt elk jaar een deadline op 1 mei. Merk op dat de helft van de resultaten van het eerste contractjaar pas op augustus 2026 opgeleverd hoeven te worden. <table><thead><tr><th></th><th>1 mei 2027</th><th>1 augustus 2027</th><th>1 mei 2028</th><th>1 mei 2029</th></tr></thead><tbody><tr><td>Contractjaar 1</td><td>1/6 deel</td><td>1/6 deel</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Contractjaar 2</td><td></td><td></td><td>1/3 deel</td><td></td></tr><tr><td>Contractjaar 3</td><td></td><td></td><td></td><td>1/3 deel</td></tr></tbody></table>		1 mei 2027	1 augustus 2027	1 mei 2028	1 mei 2029	Contractjaar 1	1/6 deel	1/6 deel			Contractjaar 2			1/3 deel		Contractjaar 3				1/3 deel
	1 mei 2027	1 augustus 2027	1 mei 2028	1 mei 2029																	
Contractjaar 1	1/6 deel	1/6 deel																			
Contractjaar 2			1/3 deel																		
Contractjaar 3				1/3 deel																	

VRB-E: Eisen aan de voorbereiding

VRB-E	
VRB-E01	Intakegesprek met projectleider(s): Opdrachtnemer dient op een apart moment vóór aanvang van de inspectiewerkzaamheden een intakegesprek uit te voeren met de projectleider(s) van de gemeente Aalsmeer/Amstelveen (GAA) die verantwoordelijk is/zijn voor het beheer en onderhoud van de betreffende objecten. Het doel hiervan is om de inspecteurs beter te informeren voor uitvoering van de inspectie en actualisatie van het MJOP. Daarbij dient opdrachtnemer zich te houden aan de volgende werkafspraken: • Opdrachtnemer mag de uren voor de intakegesprekken met de projectleider(s) van GAA op basis van regie verrekenen, waarbij een plafond geldt van 32 uur per contractjaar • Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het inplannen van de betreffende intakegesprekken • Opdrachtnemer dient de bestaande MJOP's doorgenomen te hebben voorafgaand aan de intakegesprekken • Opdrachtnemer dient in het intakegesprek per object ten minste de onderwerpen die in het intakeformulier in PvE bijlage 1 vermeld staan te bespreken met de projectleider van GAA. Dit intakeformulier dient tevens gebruikt te worden voor de schriftelijke vastlegging van het intakegesprek. De inhoud hiervan dient opdrachtnemer voor oplevering van de rapportage te plaatsen in het notitieveld in Oprognose
VRB-E02	Afspraken met gebruikers: Opdrachtnemer maakt zelfstandig afspraken met de gebruikers van de objecten over datum en tijd van het locatiebezoek en de te inspecteren ruimtes, zodat elke ruimte toegankelijk is. Opdrachtgever zal een lijst met contactgegevens ter beschikking stellen. De afspraken met de gebruikers van de objecten dienen minimaal twee (werk)weken voorafgaand aan het locatiebezoek gemaakt te worden.
VRB-E03	Intakegesprek op locatie: Voor aanvang van de inspectie op locatie dient de inspecteur een intakegesprek te voeren met de contactpersoon op locatie. Opdrachtnemer dient in het intakegesprek ten minste de onderwerpen die in het intakeformulier in PvE bijlage 1 vermeld staan te bespreken met de projectleider van GAA. Dit intakeformulier dient tevens gebruikt te worden voor de schriftelijke vastlegging van het intakegesprek. De inhoud hiervan dient opdrachtnemer voor oplevering van de rapportage te plaatsen in het notitieveld in Oprognose.
VRB-E04	Opstellen pilot: Na gunning en eventuele verificatie vormt de eerste inspectie en de verwerking hiervan conform de offerteaanvraag en dit PvE, een pilot. Met deze pilotinspectie dient opdrachtnemer het gehele proces van voorbereiding, inventariseren, inspecteren, rapporteren en kwaliteitsborgen volledig te doorlopen.
VRB-E05	Verificatie pilot: Het resultaat van deze pilot dient aan te sluiten bij de eisen en verwachtingen van de opdrachtgever. Indien noodzakelijk voert de opdrachtnemer de gewenste aanpassingen door.
VRB-E06	Goedkeuring pilot: De opdrachtnemer kan pas definitief doorgaan met de opdracht nadat de opdrachtgever het proces en de op te leveren documenten van de pilot goedkeurt.

INV-E: Eisen aan de inventarisatie

INV-E	
INV-E01	Controleren en actualiseren: Opdrachtnemer dient de bestaande inventarisaties op locatie te controleren en aan te vullen waar nodig. Uiteindelijk dienen alle onderhoudsbehoefte bouwdeelen in het MJOP opgenomen te zijn.
INV-E02	Referentiebestand: Opdrachtnemer voegt nieuwe en ontbrekende bouwdeelen toe aan de object specifieke inventarisaties in Oprognose vanuit het referentiebestand dat opdrachtgever beschikbaar stelt. Opdrachtnemer bepaalt hoeveelheden daarbij volgens de eenheden zoals die in dit referentiebestand staan opgenomen.
INV-E03	Referentiebestand aanvullen: Indien opdrachtnemer op locatie een onderhoudsbehoefte bouwdeel aantreft dat niet in het referentiebestand is opgenomen, dient opdrachtnemer dit te melden bij opdrachtgever. Na overleg en akkoord zal opdrachtgever deze toevoegen in het referentiebestand. Te allen tijde is het referentiebestand van de opdrachtgever vigerend.
INV-E04	Dakschema: Opdrachtnemer dient voor elk object een dakschema op te stellen en daarop de gevel- en daknummers aan te geven volgens onderstaand voorbeeld. Daarbij dienen de volgende uitgangspunten aangehouden te worden: • Gevels: Elke geveloriëntatie heeft ten minste één eigen gevelnummer. In geval van de voorgevel is dit in de basis g101 en voor de overige gevels (met de klok mee) g201, g301 en g401. Voor dakgevels geldt het gevelnummer g501. Bij objecten met een BVO van 2.000 m2 of meer krijgen gevelvlakken binnen de verschillende geveloriëntaties een eigen gevelnummer, waarbij wordt doorgeteld als: g102, g103, etc. • Daken: Voor platte daken geldt d001 als basisnummer. Bij meerdere platte dakvlakken doortellen als d002, d003, etc. Voor hellende daken geldt d101 als basisnummer. Bij meerdere hellende dakvlakken doortellen als d102, d103, etc. • Bijlage: Opdrachtnemer voegt het dakschema inclusief de gevel- en daknummers als een pdf-bijlage toe aan het betreffende object in Oprognose. 

INV-E05 Scope: Opdrachtnemer dient alle aanwezige onderhoud behoevende bouwkundige en installatietechnische bouwdelen op te nemen in de inventarisatie. Hieronder vallen zowel (ge)bouwdelen voor eigenaar als voor huurder. Liften en brandblusmiddelen vallen buiten de scope.

INV-E06 Schilderwerk: Opdrachtnemer dient het schilderwerk opnieuw te inventariseren. Daarbij dient opdrachtnemer de volgende acties uit te voeren:

- Schilderwerk op locatie inventariseren volgens het detailniveau en de eenheden zoals opgenomen in het referentiebestand
- Standaard schilderwerk bouwdeel- en handelingsregels invoeren in Oprognose door deze te kopiëren uit het referentiebestand en vervolgens de inventarisatie- en inspectieresultaten invoeren.
- Hoeveelheden in Oprognose onderbouwen door de uittrekstaten in te vullen volgens het voorbeeld in onderstaande tabel, waarbij opdrachtnemer ten minste de volgende gegevens invult:
 - o Kolom 'Tekening': voor buiten- en buiten-/binnenschilderwerk het gevel- of daknummer uit het dakschema (zie INV-E04) en voor binnenschilderwerk de etage waar het bouwdeel zich bevindt
 - o Kolom 'Omschrijving': Het onderliggende bouwdeel waarop het schilderwerk is aangebracht

Tekening	Omschrijving	Aantal	Factor	Breedte	Hoogte	Lengte	Totaal
g101	Gevelbekleding			3	3		9
g101	Deuren	1		1	2		2
g201	Gevelbekleding			2	3		6

INV-E07 Specificaties: De opdrachtnemer dient ten minste de volgende specificaties van bouwdelen vast te leggen in Oprognose:

- Bouwkundige bouwdelen:
 - o Toegepaste materialen, uitvoeringswijze, afwerk- of beschermlagen en eventuele aanwezige componenten in het opmerkingenveld.
 - o Voor bouwkundige bouwdelen met een installatietechnisch component (zoals elektrisch bediende overheaddeuren, tourniquets en zonwering) aanvullend tenminste merk, type en bouwjaar in de daarvoor bestemde kolommen.
- Installatietechnische bouwdelen:
 - o Merk, type, capaciteit en bouwjaar in de daarvoor bestemde kolommen.
 - o Voor centraal opgestelde installaties (in bijvoorbeeld technische ruimtes voor stook- en luchtbehandelingsinstallaties) wordt aanvullend het ruimtenummer en/of de ruimteaanduiding ingevuld in de kolom 'Element - Ruimte'.

INV-E08	Locatiecodes: Ten behoeve van de structuur en overzichtelijkheid in de inventarisaties en MJOP's dient opdrachtnemer voor (nieuwe) bouwdeelregels de kolom 'Element - Locatie' in te vullen volgens onderstaande coderingen. Tevens dient opdrachtnemer bouwdelen, die zich op meer dan één van onderstaande locaties bevinden, apart op te nemen bij de betreffende locatiecodes. Indien gewenst door opdrachtnemer, is het in overleg met opdrachtgever mogelijk om deze codering voor bepaalde locaties verder te specificeren. • 001 - Object algemeen • 100 - Gevels algemeen • 200 - Daken algemeen • 300 - Interieur algemeen • 400 - Installaties algemeen • 500 - Terrein algemeen
INV-E09	Specifieke onderdelen: Eenmaal per jaar worden de MJOP's vanuit Oprognose door de opdrachtgever intern doorgenomen voor de vaststelling van het jaarplan voor het daaropvolgende kalenderjaar. Hierbij kunnen door de opdrachtgever specifieke mutaties worden aangebracht in Oprognose. Deze dienen bij het aanvullen muteren van de Oprognose bestanden door de opdrachtnemer te worden gehandhaafd. De wijze waarop dit kan worden geborgd dient na gunning nader te worden afgestemd tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer.

INS-E: Eisen aan de inspectie

INS-E																																																																																									
INS-E01	Opdracht: Opdrachtnemer stelt de technische staat van alle onderhoud behoevende bouwdelen binnen de scope van de opdracht vast door deze te inspecteren volgens de methodiek NEN 2767. De opdrachtnemer dient de volgende activiteiten uit te voeren: • 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 AP-matrix (zie INS-E04)																																																																																								
INS-E02	Urgente gebreken: Indien opdrachtnemer op urgente gebreken stuit tijdens de opnames, welke leiden tot gevaarlijke situaties en/of ernstige verstoring van het functioneren dient dit op de dag van inspectie gemeld te worden bij opdrachtgever via het mailadres 'bouwzaken@amstelveen.nl'.																																																																																								
INS-E03	Conditiecores: Opdrachtnemer bepaalt voor alle bouwdelen een conditiescore op basis van de NEN2767-methodiek. Handmatige invulling van een conditiescore is niet toegestaan, met uitzondering van conditiescore 9 voor niet-inspecteerbare bouwdelen (zie INS-E05).																																																																																								
INS-E04	AP-matrix: Met betrekking tot de AP-matrix gelden de volgende eisen: • Opdrachtnemer gebruikt voor alle objecten onderstaande AP-matrix. Daarbij dienen de definities zoals weergegeven in bijlage D van NEN 2767-1 gevolgd te worden. <table border="1"><thead><tr><th>Risico / Prioriteit</th><th>9</th><th>8</th><th>7</th><th>6</th><th>5</th><th>4</th><th>3</th><th>2</th><th>1</th><th>-</th></tr></thead><tbody><tr><td>a1 Veiligheid/gezondheid</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>a2 Constructieve veiligheid</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>a3 Cultureelhistorische waarde</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td></td><td>4</td></tr><tr><td>a4 Gebruik en bedrijfsproces</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td></td><td>5</td></tr><tr><td>a5 Technische vervolgachade</td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td>6</td></tr><tr><td>a6 Toename klachtenonderhoud</td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td>6</td></tr><tr><td>a7 Beleving/esthetica</td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>8</td></tr></tbody></table> • Voor alle gebreken die in de eerste drie planjaren opgelost moeten worden, dient de inspecteur door invulling van de AP-matrix aan te geven welke risico's bestaan bij uitstel. • Voor alle gebreken die na de eerste drie planjaren opgelost kunnen worden, laat de inspecteur de AP-matrix leeg.	Risico / Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1	-	a1 Veiligheid/gezondheid							1	2	3	3	a2 Constructieve veiligheid							1	2	3	3	a3 Cultureelhistorische waarde						1	2	3		4	a4 Gebruik en bedrijfsproces						1	2	3		5	a5 Technische vervolgachade				1	2	3				6	a6 Toename klachtenonderhoud				1	2	3				6	a7 Beleving/esthetica			1	2	3					8
Risico / Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1	-																																																																															
a1 Veiligheid/gezondheid							1	2	3	3																																																																															
a2 Constructieve veiligheid							1	2	3	3																																																																															
a3 Cultureelhistorische waarde						1	2	3		4																																																																															
a4 Gebruik en bedrijfsproces						1	2	3		5																																																																															
a5 Technische vervolgachade				1	2	3				6																																																																															
a6 Toename klachtenonderhoud				1	2	3				6																																																																															
a7 Beleving/esthetica			1	2	3					8																																																																															
INS-E05	Niet-inspecteerbare (ge)bouwdelen: • Opdrachtnemer wordt geacht maximale inspanning te leveren om te voorkomen dat (ge)bouwdelen niet geïnspecteerd worden. • Opdrachtnemer voorziet niet-inspecteerbare bouwdelen in Oprognose van conditiescore 9. • Opdrachtnemer heeft een meldings- en aantoonplicht in geval een (ge)bouwdeel niet geïnspecteerd kan worden. Opdrachtnemer vermeldt daarom niet-inspecteerbare (ge)bouwdelen in het intake-/outtakeformulier inclusief reden waarom deze niet te inspecteren waren. Zie ook RAP-E03.																																																																																								

INS-E06	LOGRO-toelichtingen: De inspecteur voorziet elk gebrek van een toelichting volgens de LOGRO-methodiek. LOGRO staat voor: Locatie, Oorzaak, Gevolg, Risico en Oplossing. De inspecteur schrijft de LOGRO-toelichting volgens de puntsgewijze structuur en definities zoals hieronder weergegeven. • L: Waar het gebrek zich bevindt* • O: Wat het gebrek heeft veroorzaakt. • G: Tot welke situatie het gebrek reeds heeft geleid. • R: De concrete situatie waartoe het gebrek kan leiden. • O: De herstelactiviteit die is opgenomen in het MJOP. * Voor het vastleggen van de locatie dient onderstaande volgordelijkheid te worden aangehouden: 1. ruimtenummer, of indien niet bekend; 2. locatie- of ruimtename (bijv. gevel noord, dakvlak x), of indien niet mogelijk; 3. algemeen Voorbeeld van een LOGRO-toelichting bij het gebrek 'Afbladderen': • L: Kozijnen in de oostgevel • O: Onvoldoende hechting schilderwerk • G: De kozijnen zijn minder goed beschermd • R: Kans op ontstaan houtrot, verminderde uitstraling • O: Vervolgsysteem schilderwerk toepassen
INS-E07	Foto's: Opdrachtnemer dient voor elk gebrek tenminste een overzichts- en detailfoto te maken en toe te voegen in Oprognose. In het kader van de privacy is het de opdrachtnemer niet toegestaan om personen in en rondom de te inspecteren objecten te fotograferen.
INS-E08	Installaties in- en uitschakelen: Vóór in- of uitschakelen van installaties dient opdrachtnemer toestemming te krijgen van de beheerder van het betreffende object.
INS-E09	Destructief onderzoek: Het uitvoeren of laten uitvoeren van destructief onderzoek maakt geen deel uit van de opdracht. De inspectie beperkt zich uitsluitend tot de zichtbare bouwdelen. Opdrachtnemer dient steekproefsgewijs zowel onder de vloer als boven de plafonds te controleren op aanwezigheid van gebreken. Indien voor het achterhalen van de oorzaak van een gebrek destructief onderzoek noodzakelijk is dient de handeling "specialistisch vervolgonderzoek" te worden opgenomen.

MOP-E: Eisen aan het meerjarenonderhoudsplan

MOP-E	
MOP-E01	Eerste planjaar: Opdrachtnemer dient het eerste planjaar (het jaar waarmee de planningshorizon in het MJOP start) als volgt te bepalen: inspectiejaar + 1. Voor de specifieke inspectiejaren 2027-2029 geldt dan: - Voor inspectie 1 jan. t/m 31 dec. 2027 geldt 2028 als eerste planjaar - Voor inspectie 1 jan. t/m 31 dec. 2028 geldt 2029 als eerste planjaar - Voor inspectie 1 jan. t/m 31 dec. 2029 geldt 2030 als eerste planjaar
MOP-E02	Planningshorizon: Opdrachtnemer dient in het MJOP een planningshorizon van 20 jaar aan te houden.
MOP-E03	Startjaren clusteren: Het MJOP dient logisch van opzet en inhoud te zijn. Dat betekent dat de onderhoudsactiviteiten waar mogelijk en relevant logisch geclusterd dienen te worden. De 6-jaarlijkse cyclus van het buitenschilderwerk vormt het uitgangspunt bij de bepaling van de clusterjaren.
MOP-E04	Verwijzing planmatig onderhoud: Bij gebreken die met een planmatige handeling* opgelost worden, dient in het veld 'Handeling' van de gebrekenregel verwezen te worden naar de betreffende planmatige handeling d.m.v. de tekst 'Opgenomen bij planmatig onderhoud'. Bij de gebrekenregel dient hetzelfde startjaar ingevuld te worden als bij de planmatige handelingsregel. Op die manier is duidelijk naar welke regel verwezen wordt. <u>*Definitie planmatige handeling:</u> Handelingen die standaard aanwezig zijn vanuit het referentiebestand, een cyclus hebben en van toepassing zijn op 100% van het betreffende bouwdeel.
MOP-E05	Marktconformiteit prijzen: Opdrachtnemer dient MJOP's op te leveren met marktconforme prijzen. Na gunning dient opdrachtnemer de te hanteren eenheidsprijzen (normbedragen) ter goedkeuring te overleggen aan de opdrachtgever.
MOP-E06	Object specifieke prijzen: - Om de uniformiteit in de totale MJOP-database te behouden, is het de opdrachtnemer niet toegestaan om de normbedragen in de MJOP's af te laten wijken van de normbedragen in het referentiebestand. - Indien de normbedragen uit het referentiebestand niet aansluiten bij de te verwachten onderhoudskosten bij het specifieke object, dient opdrachtnemer een correctiefactor in te vullen in de kolom 'Handeling - Percentage'.
MOP-E07	BTW: Bedragen worden exclusief BTW opgenomen.
MOP-E08	Kostensoort JOP: Opdrachtnemer dient alle meldingen en storingen, die opdrachtnemer met het jaarlijks onderhoudsplan (JOP) oplost, apart van het MJOP te rapporteren aan opdrachtgever om 'ruis' in het MJOP te minimaliseren. Onder het jaarlijks onderhoud vallen: - Dagelijks onderhoud (kleine gebreken die door een handyman met een gereedschapskoffer zijn op te lossen) - Preventief onderhoud dat jaarlijks (cyclus = 1) plaatsvindt, bijvoorbeeld binnen onderhoudscontracten (bijvoorbeeld: reinigen dakbedekking)
MOP-E09	Kostensoort MOP: Opdrachtnemer dient voor alle handelingen die niet binnen het JOP vallen de juiste kostensoort 'MOP-E' of 'MOP-H' in te vullen in de kolom 'Handeling – Kostensoort'. De aanvullingen 'E' en 'H' staan voor de onderhoudsverantwoordelijke eigenaar of huurder. De kostensoorten zijn in de bestaande MJOP's voor vrijwel alle handelingen reeds ingevuld. Zie MOP-E10 voor meer informatie over de demarcatie tussen eigenaar en huurder.

MOP-E10	Demarcatie E/H: De ROZ-modellen (2015) voor kantoor- en woonruimtes vormen het uitgangspunt voor de demarcatie tussen de onderhoudsverantwoordelijkheid voor eigenaar en huurder. Opdrachtnemer dient in het intakegesprek met de projectleiders van GAA de meest actuele demarcatie in kaart te brengen (zie VRB-E01 voor meer informatie over dit intakegesprek). Eventuele afwijkingen dient opdrachtnemer te verwerken in de MJOP's.				
MOP-E11	Bereikbaarheidskosten: Bij elk object dienen bereikbaarheidskosten d.m.v. een standaard handeling à €25,- / m2 geveloppervlak opgenomen te worden. Voor het grootste deel van de objecten staan de handelingsregels reeds opgenomen.				
MOP-E12	Verval: Voor installaties is het mogelijk dat conditie 4 gehaald wordt op basis van het gebrek verval, zelfs als er geen andere gebreken van toepassing zijn. Indien er naast verval nog andere gebreken aanwezig zijn, neemt de inspecteur ook deze op en past handmatig het omvangspercentage van de gebreken aan.				
MOP-E13	Startjaren bepalen: Voor het plannen van de vervangingsactiviteiten dient het startjaar als volgt bepaald te worden, waarbij de resulterende conditiescore en discipline (bouwkunde vs. installatietechnisch) van het betreffende bouwdeel bepalend zijn:				
CVO		Bouwkunde		Installaties	
1	=	Inspectie- jaar	of	Bouw- jaar	+ 100% van resterende levensduur
2	=			+ 50% van resterende levensduur	
3	=			+ 25% van resterende levensduur	
4-5-6	=	Eerste planjaar			

DMOP-E: Eisen aan het duurzame meerjarenonderhoudsplan

DMOP-E	
DMOP-E01	(D)MJOP: Opdrachtnemer dient opdrachtgever te adviseren door voor nader te bepalen objecten het MJOP aan te vullen met duurzaamheidsmaatregelen tot een duurzaam MJOP (hierna: DMJOP's). Opdrachtgever communiceert aan het begin van elk inspectiejaar richting opdrachtnemer voor welke objecten een DMJOP gewenst is en welk duurzaamheidsniveau hierbij gewenst is. Voor het aantal objecten waarvoor de vertaling naar een DMJOP gewenst is, dient opdrachtnemer rekening te houden met circa 1/3e van het totaal aantal te inspecteren objecten per inspectiejaar. Dit aantal is indicatief en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.
DMOP-E02	Inhoudelijke inrichting: Opdrachtnemer dient opdrachtgever een voorstel te doen voor de werkwijze waarop opdrachtnemer de MJOP's aanvult tot DMJOP's. Opdrachtnemer dient in de voorgestelde werkwijze in elk geval de volgende stappen op te nemen: • Per object in kaart brengen van de aanwezigheid en type van: - o thermische isolatie t.p.v. dak, gevel, begane grondvloer, kruipruimte - o beglazing - o warmteopwekking en -distributie - o koudeopwekking en -distributie - o luchtbehandeling - o opwekking elektriciteit - o verlichting • Per object realistische duurzaamheidsmaatregelen voorstellen, afgestemd op de technische -en financiële haalbaarheid binnen het object, maar ook op de geldende exploitatietermijn en het gewenste duurzaamheidsniveau. Opdrachtgever levert per object de exploitatietermijn en het gewenste duurzaamheidsniveau aan bij opdrachtnemer. • De voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen in de planning afstemmen op de onderhoudsactiviteiten (natuurlijk moment). • Bij de duurzaamheidsmaatregelen de meerkosten ten opzichte van eventuele gerelateerde onderhoudsactiviteiten opnemen, met in de kolom 'Handeling - Kostensoort' het kenmerk 'DMOP-E'
DMOP-E03	Urenverrekening: Opdrachtnemer verrekent de uren die hij besteedt aan de hieronder genoemde advieswerkzaamheden m.b.t. het DMOP op nacalculatie. Daarbij staat het uurtarief gelijk aan het uurtarief voor advieswerkzaamheden dat bij inschrijving is ingevuld op het prijzenblad. • De inhoudelijke inrichting van de werkwijze • De aanvulling van MJOP's tot DMJOP's voor nader te bepalen objecten

RAP-E: Eisen aan de rapportage

RAP-E			
RAP-E01	Eindproducten: De opdrachtnemer levert voor elk geïnspecteerd object de volgende documenten in de gespecificeerde bestandstypen aan:		
	Document	Bestandstype	Toelichting
	- Inspectierapportage + MJOP incl. intake-/outtakeformulier incl. dakschema - Oprognose export - JOP-lijst	- PDF - ZIP - PDF	- RAP-E02, RAP-E03 en INV-E04 - RAP-E04 - RAP-E05
RAP-E02	Inspectierapportage + MJOP: Opdrachtnemer dient de rapportages uit Oprognose te exporteren volgens een format waarin (ten minste) de volgende onderdelen staan opgenomen: - Voorblad - Object - Klantinformatie - Elementenlijst Gedetailleerd - NEN 2767 - Bevindingen - N-jaren begroting (ingedikt) - N-jaren begroting gedetailleerd (NL-SfB) Daarbij dienen de volgende print instellingen in Oprognose aangehouden te worden: - Rapportopties - Aantal jaren: 20 - Primaire codering: NLSFB - Rapport groeperen: Locatie - Financieel - Bedragen indexeren: v - Kapitalisatie - aantal jaren: 20 - Kapitalisatie - indexeringspercentage: 1,03 - Kapitalisatie - startjaar: jaar van inspectie - Specifieke rapportopties - Risico-/prioriteitenmatrix afdrukken: ja - Inhoudsopgave afdrukken: nee - Inleiding afdrukken: ja		
RAP-E03	Intake-/outtakeformulier: Opdrachtnemer dient het intake-outtakeformulier zoals te vinden in PvE bijlage 1 in te vullen en vóór oplevering toe te voegen in Oprognose in het notitie tekstveld onder het menu 'Opdrachtgever'. In dit formulier dient opdrachtnemer de onderstaande zaken in te vullen. Daarbij dienen ten minste de onderwerpen die in het formulier vermeld staan besproken te worden. - Intake: verslaglegging van het intakegesprek met de projectleider vanuit GAA. - Intake: verslaglegging van het intakegesprek met de contactpersoon op locatie. - Outtake: acute gebreken, niet-toegankelijke delen, samenvatting technische staat, verduurzamingsopties en nog te bespreken onderwerpen		

RAP-E04	Oprognose export: Na goedkeuring van de rapportage door opdrachtgever, dient opdrachtnemer het Oprognose object als ZIP-export-/importbestand op te leveren aan opdrachtgever.
RAP-E05	JOP-lijst: De opdrachtnemer dient voor de rapportage van de JOP-gebreken aan opdrachtgever de onderstaande werkwijzen te gebruiken: • JOP-gebreken opnemen in Oprognose inclusief kostensoort 'JOP' • Een pdf-afdruk van de gebreken maken m.b.v. een filter op kostensoort 'JOP'

KWA-E: Eisen aan de kwaliteitsborging

KWA-E	
KWA-E01	Algehele kwaliteit: De opdrachtnemer dient alle inventarisatie- en inspectiedata juist en volledig vast te leggen in Oprognose. Opdrachtnemer wordt verantwoordelijk voor de algehele kwaliteit van de (her)inspectiedata.
KWA-E02	Protocol: Opdrachtnemer dient een protocol kwaliteitsborging op te stellen om de kwaliteit van de inspectiewerkzaamheden gedurende de gehele looptijd van het project te borgen. Dit protocol dient door opdrachtgever goedgekeurd te worden voordat opdrachtnemer met de werkzaamheden kan starten.
KWA-E03	Kwaliteitsmanager: Opdrachtgever dient intern een proces in te richten met kwaliteitscontroles van conceptresultaten door een aangewezen kwaliteitsmanager. De kwaliteitsmanager is ervoor verantwoordelijk dat de op te leveren resultaten aansluiten bij de inhoudelijke eisen in dit PvE.
KWA-E04	Audits: Opdrachtgever zal steekproefsgewijs audits (laten) uitvoeren van de opgeleverde resultaten. Opdrachtnemer dient hieraan mee te werken indien gevraagd. Indien uit de audit blijkt dat opdrachtnemer zich niet aan de eisen uit dit PvE heeft gehouden, dient opdrachtnemer de betreffende rapportage(s) aan te passen.

Bijlage 1: Intake-/outtakeformulier

Onderstaande template dient opdrachtnemer voor inspectie te gebruiken bij de intakes en na inspectie voor het vermelden van outtakepunten. Opdrachtgever dient het ingevulde formulier vóór oplevering van de conceptrapportage aan opdrachtgever in Oprognose te plaatsen in het notitie tekstveld onder het tabblad 'Opdrachtgever'.

1. INTAKE MET PROJECTLEIDER VAN GAA

ALGEMEEN

- Datum intakegesprek: [dd-mm-jjjj]
- Contactpersoon GAA: [naam], [functie], [telefoonnummer], [mailadres]
- Inhoudelijke vragen m.b.t. bestaand MJOP vanuit opdrachtnemer aan opdrachtgever:
- Wijze van toegang: [denk hierbij aan het dak, installatieruimtes en bijzondere ruimtes]

ONDERHOUD

- Bouwdelen in slechte staat:
- Bouwdelen en handelingen met onderhoudsverantwoordelijkheid voor huurder (kostensoort MOP-H toevoegen):
- Onderhoud uitgevoerd in afgelopen drie jaar:
- Onderhoud gepland voor komende drie jaar:
- Specialistische onderzoeken recent uitgevoerd:
- Actuele klachten en storingen:
- Overige opmerkingen:

2. INTAKE MET CONTACTPERSOON OP LOCATIE

- Datum intakegesprek: [dd-mm-jjjj]
- Contactpersoon op locatie: [naam], [functie], [organisatie], [telefoonnummer]
- Aandachtspunten qua toegankelijkheid van het object:
- Actuele klachten en storingen:

3. OUTTAKE (door inspecteur(s) na inspectie in te vullen)

- Acute gebreken geconstateerd: [na inspectie mondeling melden bij contactpersoon op locatie] + [per mail melden via bouwzaken@amstelveen.nl]
- Niet-toegankelijke (ge)bouwdelen: [niet-toegankelijke delen] + [reden waarom]

4. MANAGEMENT SAMENVATTING TECHNISCHE STAAT (ca. 300 woorden):

- **GEVELS:** *Bijvoorbeeld: De gevels bestaan grotendeels uit betonsteen metselwerk, stalen gevelbekleding (deels voorzien van schilderwerk), aluminium kozijnen (deels voorzien van schilderwerk) en stalen gevelroosters. Het schilderwerk en de prepaint coating op de stalen gevelbekleding zijn lokaal afgebladderd met corrosie tot gevolg. Ter plaatse van de aluminium kozijnen zijn vooral gebreken aan subelementen zoals hang- en sluitwerk, zetwerken en raamfolies geconstateerd. Het schilderwerk op de aluminium kozijnen is vervuild en heeft zijn glans verloren. De houten kozijnen bij de daktoegang zijn voor een deel kaal geworden. Tot slot hebben de stelmotoren voor de ramen hun theoretische levensduur overschreden. Enkele motoren zijn defect.*
- **DAK:** *Bijvoorbeeld: De bitumen dakbedekking verkeert over het algemeen in een goede staat, maar incidenteel zijn blazen, plooien en plassen te zien. De loodslabben verkeren in een slechte staat en dienen op korte termijn vervangen te worden. Lichtkoepels beginnen te verweren. De coating op de aluminium dakbedekking heeft zijn glans verloren.*
- **INTERIEUR:** *Bijvoorbeeld: In het interieur zijn corrosie aan metalen bouwdelen zichtbaar. Daarnaast zijn het schilderwerk, de vloerafwerkingen en plafondafwerkingen beschadigd en gesleten. Lokaal zijn tegels in het zwembad afgeschilferd of loszittend en is het tussenliggende voegwerk geërodeerd.*
- **TERREIN:** *Bijvoorbeeld: In de betonnen terreinverharding zijn lokaal grote hoogteverschillen aanwezig. De stalen terreinomheining vertoont diverse verouderingsgebreken. Ter plaatse van het buitenbad zijn plaatselijk tegels afgeschilferd of gebroken. Het tussenliggende voegwerk is regelmatig uitgespoeld.*
- **INSTALLATIES:** *Bijvoorbeeld: Veel installaties hebben hun theoretische levensduur genaderd of reeds overschreden. Daarnaast zijn manifeste gebreken zoals corrosie zichtbaar die samenhangen met het agressieve chloormilieu in het interieur.*

5. VERDUURZAMINGSOPTIES (i.r.t. onderhoud en natuurlijke vervangmomenten)

- Bouwkunde: opties m.b.t. buitenkozijnen, beglazing, na-isoleren van vloer en buitenschil, etc.
- Installaties: opties m.b.t. warmteopwekking, koeling, ventilatie, verlichting, etc.

6. WARME OVERDRACHT (alle overige zaken die opdrachtnemer en GAA verder dienen te bespreken of hebben besproken):
