

Gemeente Almere



Bijlage A11
Onderhoudsbestek
elektrotechnische
installaties
2027–2037

Voor de gebouwen:

0120 – Stadhuis,
0728 – Stadhuisgarage
3410 – Kunstlinie,
2207 – Topsportcentrum
3230 – De Nieuwe Bibliotheek

Team: Vastgoedbedrijf

Bijlage A11 – Onderhoudsbestek elektrotechnische installaties 2027-2037

Periodiek/preventief– & correctief onderhoud van de elektrotechnische installaties

Algemene omschrijving van het werk

Het project betreft het verzorgen van periodiek/preventief– & correctief onderhoud van de technische installaties van 4 gebouwen binnen de objectportefeuille van team Vastgoedbedrijf van de afdeling Stadsbedrijf

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Situering en Scope.....	3
3.	Inhoud en omvang (werkzaamheden)	4
4.	Algemeen.....	5
5.	Preventief Onderhoud	6
6.	Correctief Onderhoud	8
7.	Verplichte keuringen.....	11
8.	Bijkomende verplichtingen.....	11
9.	Rapportages	13
10.	Overlegstructuur	16
11.	Beoordeling werk	16
12.	Transitieperiode (implementatie en uitfasering)	17
13.	Bijlagen	18

1. Inleiding

Het werk heeft betrekking op de technische installaties in gebouwen en op terreinen van de gemeente Almere. Dit onderhoudsbestek betreft een bijlage behorend bij de offerteaanvraag met kenmerk IA202605.02

Het werk is beschreven in te leveren prestaties en omvat het verrichten van alle diensten, werkzaamheden en leveranties die nodig zijn om:

- De installatie–onderdelen in een goede staat van onderhoud (conditie) te houden.
- De installaties blijvend te laten voldoen aan de wettelijke eisen
- De installaties goed te laten functioneren zodat de bedrijfszekerheid en continuïteit gegarandeerd blijft binnen de gestelde normen
- Optredende storingen op tijd, adequaat en professioneel op te lossen.
- Klachten van de gebruikers/medewerkers zoveel mogelijk te voorkomen.
- De energie efficiency van de technische installaties te optimaliseren.
- De onderhoudskosten en storingsgevoeligheid van de technische installaties (verder) te verlagen.

De Opdrachtnemer draagt zorg voor het periodiek uitvoeren van preventief – en correctief onderhoud en vereiste wettelijke keuringen van de technische installaties. De omvang van deze activiteiten is gericht op het (blijvend) voldoen aan de Prestatie Indicatoren

2. Situering en Scope

Het onderhoudsbestek heeft betrekking op het verzorgen van het preventie– en correctieve onderhoud en keuringen aan de technische installaties voor de volgende gebouwen:

Objectcode	Gebouw	Adres	BVO (M2)
0120	Stadhuis	Stadhuisplein 1	46.700
0728	Stadhuigarage	Stadhuisplein 1	5.000
3410	Kunstlinie	Esplanade 10–12	17.000
2207	Topsportscentrum	Pierre de Coubertinplein 4	13.100
3230	De Nieuwe Bibliotheek	Stadhuisplein 101	14.900

Het onderhoud bestaat uit de onderstaande genoemde installatieonderdelen;

- Hoofd– en subverdeelinrichtingen
- UPS installaties
- Noodstroom aggregaat
- Aarding/bliksembeveiliging installaties
- Blindstroom compensatiesystemen
- Verlichtingsarmaturen
- Schakelkast/paneel verlichting (EIB systeem)
- Noodverlichting/vluchtwegverlichting
- Intercominstallaties
- Camera Observatie systeem
- Brandmeldinstallatie (BMI) en ontruimingsalarminstallatie (OAI) (alleen gebouw Stadhuis en stadhuisgarage)
- Inbraakmeldinstallatie

- Toegangscontrole installaties (exclusief gebouw Kunstlinie)
- Nooddrukkers/personen zoek installatie (PZI)
- KNX en/of domoticasystemen
- Elektrische verwarming
- Elektrische schuif/draaideuren
- Speedgates of roldeuren
- Buitenverlichting en terreinvoorzieningen (excl. parkeergarages)
- PV (zonnepanelen) installaties

De volgende installatie onderdelen zijn geen onderdeel van deze scope;

- Liften
- Brandmeldinstallatie Kunstlinie, Topsportcentrum en De Nieuwe bibliotheek
- Toegangscontrole Kunstlinie

3. Inhoud en omvang (werkzaamheden)

Opdrachtnemer aanvaardt de uitvoering van:

- Preventief onderhoud
- Correctief onderhoud
- Wettelijk verplichte keuringen
- Aanvullende werkzaamheden
- Rapportages

En het houden van periodieke overleggen zoals nader is uitgewerkt in dit onderhoudsbestek.
Alle bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van het onderhoudsbestek.

De werkzaamheden hebben betrekking op de technische installaties, zoals bijgevoegd als bijlage van dit document. (Zie bijlagen NEN 2767 per object)

4. Algemeen

- Het werkterrein betreft de gebouwen Stadhuis, Kunstlinie, Topsportcentrum en De Nieuwe bibliotheek.
- De medewerkers van Opdrachtnemer en zijn onderaannemer(s) die ingezet worden op dit project, dienen de Nederlandse taal voldoende te beheersen. Indien nodig te beoordelen door de Opdrachtgever.
- De medewerkers van Opdrachtnemer die het werk gaan uitvoeren dienen, op eerste verzoek, een VOG te kunnen overleggen.
- Om de overlast en schoonmaakwerkzaamheden na de uitvoering van het werk te beperken wordt er van de Opdrachtnemer verlangd preventieve maatregelen te nemen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden waar stof en vuil vrijkomt en kans is op beschadigingen zoals bij boren en zagen. In ieder geval wordt gedacht aan:
 - toepassing van boor- en zaagmachines met stofafzuiging;
 - gedegen afdekken eventueel aanwezig meubilair;
 - eind van de dag aanwezig vuil verwijderen;
- De Opdrachtnemer moet het afgaan van het brandalarm door de werkzaamheden zien te voorkomen. Dit zal tijdelijke afscherming van de brandmelder(s) tijdens de werkzaamheden noodzakelijk maken. Bij de beëindiging van de dagelijkse werkzaamheden moet de afscherming van de brandmelders verwijderd te worden. Risico's en kosten voor het afgaan van het alarm tijdens de werkzaamheden van de Opdrachtnemer zijn voor rekening en verantwoording van de Opdrachtnemer.
- Kosten en risico's voortvloeiend uit beschadiging van bestaande kabels en leidingen zijn voor de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer zal zorgdragen voor het herstel van de beschadigde leidingen en kabels. Verlengen van Data- en Signaalkabels is niet toegestaan als dit door verplaatsing of omlegging nodig mocht zijn. De kabel moet in dat geval altijd in zijn geheel vervangen te worden.
- Indien na de uitvoering en controles van de schoonmaak nog activiteiten/ werkzaamheden plaatsvinden, voortvloeiend uit de renovatie, volgt herstel van de schoonmaak op kosten van de Opdrachtnemer.
- De bouwstoffen die vrijkomen als gevolg van een vervanging binnen het correctief onderhoud dienen door de Opdrachtnemer te worden gesorteerd en gescheiden per materiaalsoort te worden afgevoerd.

5. Preventief Onderhoud

- De onderhoudswerkzaamheden dienen gericht te zijn op een bedrijfszekere, veilig en doelmatig gebruik van de installaties en moeten worden uitgevoerd conform de bij deze overeenkomst behorende prestatie afspraken.
- De onderhoudswerkzaamheden zijn gebaseerd op de aantallen/ hoeveelheden zoals aangegeven in de NEN 2767 per object.
- In de aannemingssom dient alle benodigde materialen inbegrepen te zijn voor het correct uitvoeren van het preventief onderhoud, zoals tijdelijke steigers, afzettingen, dak beveiliging etc.
- In de aannemingssom dient inbegrepen te zijn het leveren van de voor het preventief onderhoud benodigde, en door de fabrikant/leverancier van de betreffende onderdelen voorgeschreven, materialen zoals onder andere:
 - Accu's brandmeld- en/of ontruimingsalarminstallaties;
 - Accu's en lampen van noodverlichting- en/of vluchtwegarmaturen;
 - Back-up batterijen van installaties binnen de scope (zie 2);
 - Bevestigings- en afdichtingsmiddelen;
 - Signaal lampjes, zekeringen en dergelijke;

Er mogen uitsluitend materialen van het originele fabricaat, type en uitvoering worden toegepast. Afwijkingen alleen in overleg met de Opdrachtgever.

- De Opdrachtnemer verplicht zich om de omvang van de installatiedelen, die zijn weergegeven in de NEN 2767 (bijlage) te controleren en voor het verstrijken van het eerste halfjaar na ingangsdatum overeenkomst en de geconstateerde afwijkingen hierin schriftelijk aan de Opdrachtgever te melden. Later geconstateerde afwijkingen van de omvang of staat van onderhoud zullen nimmer tot aanpassing van de onderhoudskosten en/of prestatiebeoordeling kunnen leiden.
- De bezoeken voor het preventief onderhoud dienen regelmatig over de maanden januari tot en met september van het betrokken onderhoudsjaar te worden verdeeld.
- Minimaal vier (4) weken voor aanvang van het desbetreffende onderhoudsjaar dient de Opdrachtnemer een onderhoudsplan voor de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden (Werkplan) ter goedkeuring aan de Opdrachtgever te hebben voorgelegd. Het onderhoudsplan dient zodanig te worden opgemaakt dat kan worden vastgesteld welke vaste werkzaamheden worden verricht en op welke tijdstippen deze zullen worden uitgevoerd. Correcties op het onderhoudsplan dienen door de Opdrachtnemer eerst na overleg met en toestemming van de Opdrachtgever te worden aangebracht.
- In het onderhoudsplan dienen de keuringswerkzaamheden, aanvullende werkzaamheden en overleggen, opgenomen te worden.
- De gedetailleerde planning (datum/tijd/doorloop) voor alle werkzaamheden (onderhoud, keuringen etc.) dienen minimaal veertien (14) dagen voor aanvang werkzaamheden te worden afgestemd met de contractmanager en gebruiker. Indien de werkzaamheden vooraf niet zijn aangemeld/afgestemd kan er geen onderhoud plaatsvinden.
- De periodieke, preventieve onderhoudswerkzaamheden zullen worden verricht binnen de normale bij de Opdrachtnemer geldende werktijden op normale werkdagen van maandag tot en met vrijdag en op tijdstippen tussen 07.00 en 17.00 uur. Feestdagen gelden niet als normale dagen. Er dient ervan uit te gaan dat betreffende gebouwen tijdens de

werkzaamheden in gebruik blijven, althans gebruikt te kunnen blijven worden, de bedrijfsvoering van de gebouwen moet kunnen door gaan zonder ernstige overlast.

- Uitsluitend wanneer op verzoek van de Opdrachtgever preventieve onderhoudswerkzaamheden worden verricht buiten de normale kantoortijden, zal de Opdrachtnemer de daaraan verbonden personele meerkosten van overwerk afzonderlijk bij de Opdrachtgever in rekening brengen volgens de tarieven voor onderhoudswerkzaamheden van de Opdrachtnemer. De tarieven dienen via een actuele Staat van Verrekenprijzen ieder jaar in de eerste (1^{ste}) kalendermaand aan de Opdrachtgever bekend te worden gemaakt.
- Voor de brandmeld- en/of ontruimingsalarminstallaties worden de onderhoudsrapporten, samen met de onderhoudslijsten, ingediend bij de aanvraag van het “Productcertificaat onderhoud sprinkler- of brandmeldinstallaties” overeenkomstig het VBB schema.
- Bij het gebruik van onderaannemers voor het preventief onderhoud is de Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de begeleiding van deze werkzaamheden. Deze werkzaamheden dienen in de aanneemsom opgenomen te zijn.
- Opdrachtnemer dient bij aanvang van de werkzaamheden een lijst aan te leveren met alle onderaannemers en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de Opdrachtgever.
- Wijzigingen van onderaannemer dienen vooraf ter goedkeuring aan Opdrachtgever voorgelegd te worden.
- De Opdrachtnemer dient ervoor zorg te dragen dat alle technische ruimten (bezem)schoon zijn/blijven. Opslag van materialen in de technische ruimten is niet toegestaan.

6. Correctief Onderhoud

- Alle storingen die door Opdrachtgever of diens gemachtigde ter kennis van Opdrachtnemer zijn gebracht worden, behoudens overmacht, door Opdrachtnemer verholpen binnen de tijdslimiet volgens onderstaande richtlijnen:
 - Storingen worden rechtstreeks aan Opdrachtnemer gemeld middels het landelijk storingsnummer of e-mailadres van Opdrachtnemer. Hiervoor mag geen gebruik worden gemaakt van een 0800 of 0900 nummer.
 - Opdrachtnemer draagt zorg voor registratie en nakoming van deze afspraken. Bij niet nakomen van deze afspraak is Opdrachtgever gerechtigd om na de gestelde termijn op kosten van Opdrachtnemer een partij in te schakelen die de storing oplost.
- De bevestiging van ontvangst storing na melding Opdrachtgever (Reactietijd) bedraagt maximaal één (1) uur.
- De Opdrachtnemer dient te beschikken over een storingsdienst, die vierentwintig uur (24) per dag, zeven (7) dagen in de week, (telefonisch) bereikbaar is.
- De door de Opdrachtgever bij de Opdrachtnemer gemelde storingen aan installaties moeten, afhankelijk van de aard, zowel binnen als buiten normale werktijden worden onderzocht c.q. opgeheven. Voor storingen geldt dat in overleg met de Opdrachtgever. De correctieve werkzaamheden moeten op basis van prioriteit plaatsvinden binnen de vastgestelde responstijden (zie onderstaande tabel), conform de uurtarieven zoals vastgesteld in de overeenkomst.

Prioriteit	Responstijd	Afhandeltijd	Criteria
• Calamiteit	Binnen 1 uur	Binnen 4 uur	Direct of indirect, daadwerkelijk of potentieel, gevaar voor mens of milieu of aanzienlijke bedrijfsrisico's in termen van vervolgschade.
• Urgent binnen openingstijd • Urgent buiten openingstijd	Binnen 1 uur Binnen 4 uur	Binnen 24 uur Binnen 48 uur	Geen gevaar of aanzienlijk risico, maar veel overlast voor mens en/of milieu en/of aanzienlijke hinder voor een normale bedrijfsvoering en/of vervolgschade.
• Middel	Binnen 24 uur	Binnen 72 uur	Geen gevaar of aanzienlijk risico, maar behoorlijke overlast voor mens en/of milieu en/of aanzienlijke hinder voor een normale bedrijfsvoering.
• Laag	Binnen 72 uur	In overleg	Geen gevaar of risico, nauwelijks overlast of hinder.

- Bij de afhandeling van een storing dient de Opdrachtnemer dit te melden aan de beheerder en als volgt te handelen:
 - Storingen, reparaties en/of vervangingen tot het totale bedrag van maximaal € 1.250,00 exclusief BTW dienen direct te worden verholpen. Opdrachtnummer van de Opdrachtgever wordt per jaar verstrekt;
 - Indien de Opdrachtnemer verwacht dat de totale kosten voor het opheffen van de storing dan wel repareren of vervangen van defecte onderdelen meer zal bedragen dan € 1.250,00 dient deze terstond een specificatie van het materiaal en uren voor de correctieve werkzaamheden aan te leveren en met de Opdrachtgever overleg te plegen over de te nemen maatregelen. Na akkoord Opdrachtgever dient de storing te worden verholpen.

- Bevindingen/conclusies vanuit een storingsbezoek dienen door de Opdrachtnemer alleen te worden gecommuniceerd met de Opdrachtgever (niet met gebruikers).
- De Opdrachtgever behoudt het recht om, bij geraamde herstel en/of vervanging van een installatie (onderdeel) met totale kosten boven € 5.000,- exclusief BTW, de werkzaamheden in concurrentie aan te vragen en op te dragen bij een derden.
- Storingsmeldingen dienen via Vastgoedsysteem Planon te worden afgehandeld. De Gemeente Almere zal op digitale wijze haar Opdrachtnemers van opdrachten voorzien en dat haar Opdrachtnemers de Gemeente realtime via standaard elektronisch berichtenverkeer de status van een ontvangen en vervolgens in uitvoering genomen opdracht terugmeldt (al dan niet met achterliggende informatie over de uitvoering van de opdracht). Op deze wijze blijft de Gemeente Almere op de hoogte van het verloop van de opdracht.” Deze koppeling dient te geschieden via firma Datarotonde.

De volgende informatie/data die gekoppeld dient te worden:

- Werkordernummer gemeente
- Werkordernummer aannemer
- Omschrijving melding
- Datum/tijd melding
- Datum geplande uitvoering
- Status melding
- Datum gereed melding
- Kosten van de digitale koppeling Datarotonde aan Opdrachtnemers zijde dienen te zijn opgenomen in de inschrijving. Dit betreft de eenmalige kosten voor het tot standbrengen van de koppeling, abonnementskosten voor tijdsduur van de overeenkomst, en ticketkosten per werkorder.
- Gedurende één (1) jaar na de uitvoering van reparatie- of vervangingswerkzaamheden door de Opdrachtnemer komen alle kosten voor functie herstel, reparatie of vervanging voor rekening van de Opdrachtnemer.
- De Opdrachtgever dient bij wijzigingen van de installaties van essentiële aard zo spoedig mogelijk na die wijziging te worden geïnstrueerd door de Opdrachtnemer over het functioneren van de gewijzigde installaties.
- Opdrachtnemer zal in geval van wijzigingen aan de installaties door derden, door de gemeente Almere of de beheerder op de hoogte worden gesteld. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het in beheer nemen van deze installaties na de desbetreffende garantieperiode.
- De van de werkzaamheden vrijkomende bouwstoffen en/of materialen zijn in principe niet van waarde voor de Opdrachtgever en dienen, na overleg met Opdrachtgever, van het werk te worden afgevoerd op kosten van Opdrachtnemer. Vrijkomende circulair hoogwaardige materialen dienen voor hergebruik beoordeeld te worden.
- Bouwstoffen dienen te worden getransporteerd, opgeslagen en verwerkt in overeenstemming met hetgeen is bepaald in op de bouwstoffen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen, normen, voornormen, normontwerpen, richtlijnen, voorschriften en eisen.
- Voor zover leverbaar onder kwaliteitsverklaringen dienen bouwstoffen te zijn voorzien van kwaliteitsverklaringen (certificaten, attesten en dergelijke) van een door de Raad voor Accreditatie erkende certificerende en/of attesterende instelling of zijn voorzien van kwaliteitsverklaringen waarvan de gelijkwaardigheid met vorenbedoelde kwaliteitsverklaringen door de Opdrachtnemer dient te worden aangetoond.
- Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor storingen, beschadigingen en/of tenietgaan van het object welke het gevolg zijn van:
 - Klimatologische en andere externe omstandigheden waarop het object niet berekend

- is.
 - Molest.
 - Storingen in de water– gas– en energietoelevering.
 - Foutieve handelingen en of nalatigheid van Opdrachtgever/gebruikers.
- Indien een onderaannemer wordt ingeschakeld voor het verhelpen van een storing is de Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de begeleiding van deze werkzaamheden. De kosten hiervoor zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- Indien een onderaannemer wordt ingeschakeld voor het onderhoud is de Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de begeleiding van deze werkzaamheden. De kosten hiervoor zijn in de aanneemsom inbegrepen.

7. Verplichte keuringen

- De Opdrachtnemer is verantwoordelijk ten opzichte van de Opdrachtgever, voor:
 - Het voldoen aan de wettelijke voorschriften van de te onderhouden installaties.
 - Het onderhouden van de installaties volgens wettelijke voorschriften.
 - Het onderhouden en/of inspecteren van installaties in relatie tot de zorgplicht (Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl))
- In ieder geval geldt dat onderhoud en/of aanpassingen aan de installaties conform de genoemde wettelijke voorschriften moet worden uitgevoerd en blijvend moeten voldoen aan:
 - Brandmeldinstallatie (NEN2654-1)
 - Ontruimingsalarminstallaties (NEN2654-2)
 - NEN3140 inspecties
 - Conditiemeting (NEN2767 – 1 en 2)
 - Scios-Scope12, zonnepanelen
- Indien andere regelgeving of aanvullende regelgeving van toepassing is zal de Opdrachtnemer, als deskundige, de Opdrachtgever hierover schriftelijk informeren. Alle kosten om de installaties aan de wettelijke eisen te laten voldoen (bijvoorbeeld de kosten voor externe keuringen) worden geacht binnen de scope van het werk te vallen, tenzij hierover specifieke afspraken gemaakt zijn.
- De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de begeleiding van keuringswerkzaamheden door keuringsinstanties. De kosten hiervoor zijn in de aanneemsom inbegrepen.

8. Bijkomende verplichtingen

- Beheertaken brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties
Voor het Stadhuis en stadhuisgarage dienen de periodieke controles van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties (OP taken) conform NEN2654 deel 1 en 2 te worden uitgevoerd

De uitvoering en resultaten van deze werkzaamheden worden in het logboek van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie vastgelegd.

- Conditie meting (o-meting)
De Opdrachtnemer verplicht zich om binnen zes (6) maanden na de startdatum van het contract de technische conditie van de installaties en bouwkundige elementen per locatie vast te stellen conform meetmethodiek NEN2767, deel 1 en 2. De rapportage van de conditiemetingen dienen te worden gerapporteerd naar de Opdrachtgever. Elementen met een conditiescore van 4, 5 of 6 blijven, tot herstel van de conditie, buiten beschouwing van de prestatiebeoordeling. Later geconstateerde afwijkingen van de conditie zullen nimmer tot aanpassing van de prestatiebeoordeling leiden.
- Conditiemeting (periodieke controlemetingen)
Jaarlijks wordt de conditie van de installaties vastgesteld, conform meetmethodiek NEN2767, deel 1 en 2. De resultaten worden vastgelegd in een conditie meetrapport en vóór 1 april van het desbetreffende kalenderjaar gerapporteerd naar de Opdrachtgever. Bij constatering van een (te verwachten) conditiewaarde hoger (slechter) dan de in NEN 2767 beschreven uitgangspunten dienen de planmatige vervangingen inzichtelijk gemaakt te worden in het verbeterplan (zie hoofdstuk 9).

Functionele test signaleringsinstallaties

In aanvulling op het preventief onderhoud van het camera observatie systeem, inbraak, toegangscontrole en MIVA signaleringsinstallatie(s) worden maandelijks de functionaliteiten getest op basis van een steekproefcontrole, bijvoorbeeld:

- Vrijgave deuren.
- Alarmdrukker(s).
- MIVA signalering.
- Opname apparatuur COS Veegfunctie verlichting.
- Etc.

De uitvoering en resultaten van deze werkzaamheden worden in een logboek per locatie vastgelegd.

Voor de omvang van de werkzaamheden (vier (4) locaties) dient uitgegaan te worden van een totale tijdbesteding van maximaal twee (2) dagen per maand.

- Elektriciteitsverbruiken

De elektriciteitsverbruiken worden door de Opdrachtgever automatisch verzameld en zijn inzichtelijk in de software applicatie Erbis online. Aan het einde van elk kalenderkwartaal dienen de energiegebruiken per locatie te worden gerapporteerd en geanalyseerd op afwijkingen.

Opdrachtnemer draagt zorg voor het energiezuinig functioneren van de installatie, stelt deze bij zodat er een optimaal en energie zuinige prestatie geleverd wordt. Jaarlijks worden door de Opdrachtnemer verbetervoorstellen, zoals genoemd in Hoofdstuk 9, ingediend voor de verlaging van:

- Energiegebruik of –kosten.
- Storingsgevoeligheid.
- Onderhoudskosten.
- Ontevredenheid gebruikers.

9. Rapportages

- Rapportage (digitaal & online)

De Opdrachtgever zal een webbased omgeving aanleveren voor alle relevante documenten via het Gebouwdossier Vastgoedbedrijf gemeente Almere. (SharePoint omgeving). De volgende documenten dienen door de Opdrachtnemer per objecten chronologisch te worden gearcheeerd in deze omgeving:

- Jaarplanning preventief onderhoud, keuringen en overleggen.
- Onderhoudsrapportages
- Besprekingsverslagen operationeel en strategisch overleg
- Kwartaalrapportages
- Keuringsrapporten
- Jaarplannen
- Offertes/verbetervoorstellen
- Actueel installatie overzicht
- Logboeken

De Opdrachtnemer levert, binnen twee (2) maanden na aanvang contract een voorstel aan voor de inrichting/structuur van het Gebouwdossier, afgestemd op de werkprocessen van de Opdrachtnemer en Opdrachtgever. Na akkoord Opdrachtgever wordt het Gebouwdossier voor alle objecten ingericht/gevuld door de Opdrachtnemer.

- Controlerapporten onderhoud
Van de uitgevoerde werkzaamheden, ontvangt de Opdrachtgever een volledig ingevuld werk- en controle rapport van de Opdrachtnemer waaruit tenminste blijkt:
 - naam van de monteur;
 - datum en tijdsduur van de controle;
 - welke controles zijn verricht;
 - wat de gemeten/geregistreerde waarden zijn; in ieder geval dient te worden geregistreerd de waarde op de aanwezige verbruiksmeters en bedrijfsuren tellers;
 - wat de bevindingen zijn;
 - welke herstellingen zijn verricht;
 - welke vervangingen van onderdelen wenselijk of noodzakelijk zijn.

Bij constatering van afwijkingen dienen foto's te worden toegevoegd aan het controlerapport. Zolang de door de Opdrachtnemer voorgestelde vervangingen nog niet zijn uitgevoerd, dienen deze bij herhaling op de rapporten vermeld te worden. Alle onderhouds- en/of controlerapporten dienen op het online Gebouwdossier Vastgoed gemeente Almere (Sharepoint omgeving) van de Opdrachtgever geplaatst te worden voor facturering.

- Keuringsrapporten

Keuringsrapporten dienen uiterlijk binnen drie (3) weken na de keuringswerkzaamheden aangeleverd te worden c.q. beschikbaar te worden gesteld binnen het Gebouwdossier Vastgoedbedrijf gemeente Almere van de Opdrachtgever.

- Object Registratie Servicekaart (ORS)

Data en tijdstippen van de onderhoud- en storingsbezoeken dienen met vermelding van doel van het bezoek en naam van de monteur en eventuele naam van de onderaannemer in een door de Opdrachtnemer geleverde ORS, voorzien van bedrijfsnaam, naam en reden te worden aangetekend. Per object dient op locatie een object registratie servicekaart aanwezig te zijn, zoals toegevoegde als bijlage van dit document (bijlage B7)

Er zijn geen fysieke logboeken op locatie aanwezig.

In het logboek dienen tevens alle, tot het installatie onderdeel behorende, bescheiden te worden opgeborgen, zoals:

- meetrapporten,
- keuringscertificaten,
- resultaten lekdichtheidstesten,
- regelschema's en/of principeschema's,
- leveranciersinformatie.

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het beheer van de logboeken (alleen digitaal). De Opdrachtgever verwacht dat de logboeken in digitale vorm op de Sharepoint omgeving Gebouwdossier zullen worden geplaatst. (inzage via QR link)

- **Kwartaalrapportages onderhoud**

De Opdrachtnemer rapporteert één keer (1) per kwartaal (uiterlijk op de volgende vastgestelde data, nl. 1 mei, 1 augustus, 1 november en 1 februari m.b.t. tot de installaties van het voorgaande kwartaal over de geleverde prestaties van het beschouwende kwartaal:

- status werkzaamheden onderhoudsplan (uitvoering versus planning);
- bijzonderheden in navolging van het preventief onderhoud;
- overzicht storingen in het onderhoudsjaar (inclusief status en analyse);
- overzicht van het uitgevoerd correctief onderhoud;
- bijzonderheden analyse/bewaking;
- status keuringen, logboeken en revisietekeningen.

- **Verbeterplannen**

Jaarlijks worden door de Opdrachtnemer verbetervoorstellen ingediend voor de handhaving van de conditie en verlaging/optimalisering van:

- exploitatiekosten;
- storingsgevoeligheid;
- onderhoudskosten;
- energie efficiency;
- en/of tevredenheid gebruikers.

De verbeterplannen dienen te worden vergezeld van een open begroting van de werkzaamheden en, indien van toepassing, een onderbouwing van het exploitatievoordeel. De Opdrachtgever dient de verbeterplannen minimaal twee (2) weken voor het Tactisch overleg (zie Hoofdstuk 10) van het lopende onderhoudsjaar in.

- **Inventarisatiestatens**

De Opdrachtnemer is gedurende de gehele contractperiode verantwoordelijk voor de actualisatie van de inventarisatiestatens van de technische installaties op de locaties. Jaarlijks dient de Opdrachtgever in november per locatie een mutatielijst aan te leveren (ter aanpassing contractsom volgende kalenderjaar). Na akkoord Opdrachtgever worden alle mutaties verwerkt in de inventarisatiestatens van de desbetreffende locatie(s).

De nummering van de elementen dient gelijk te zijn aan de inventarisatie statens van de Opdrachtgever.

- **Rapportage Conditiemeting**

De resultaten van de conditiemetingen NEN2767 worden per gebouw vastgelegd in een conditie meetrapport en voor één (1) april van het desbetreffende kalenderjaar gerapporteerd naar de Opdrachtgever. Bij constatering van een (te verwachten) conditiewaarde hoger/slechter dan de in bijlage A1 beschreven uitgangspunten dienen de planmatige vervangingen inzichtelijk gemaakt te worden in het verbeterplan.

- **Eigendom**
De Opdrachtgever is intellectueel eigenaar van alle rapportages die door de Opdrachtnemer of derden (in opdracht van de Opdrachtnemer) zijn opgesteld.

Indien een voorgeschreven rapportage niet of niet binnen de gestelde termijn is aangeleverd en/of door de Opdrachtnemer als niet compleet wordt beschouwd dient de Opdrachtnemer op eerste aanzegging van de Opdrachtgever binnen twee (2) weken de betreffende rapportage te verstrekken. Als hieraan niet wordt voldaan worden de betreffende werkzaamheden als niet verricht beschouwd.

10. Overlegstructuur

Alle overleggen vinden plaats op de locatie Stadhuis, de verslagen worden gemaakt door de Opdrachtnemer.

- **Maandoverleg**

Elke maand vindt er een overleg plaats waarin de voortgang van de werkzaamheden en de offertes/projecten per locatie worden besproken.

- **Tactisch overleg**

Viermaal (4) per jaar zal een werkbepreking plaatsvinden tussen de Opdrachtnemer en Opdrachtgever waarin per locatie het uitgevoerde preventieve en correctieve onderhoud en de geleverde prestaties van de Opdrachtnemer aan de orde worden gesteld. Minimaal één (1) week voor dit overleg wordt door de Opdrachtnemer een kwartaalrapportage onderhoud aangeleverd (zie hoofdstuk 9)

- **Strategisch overleg**

Eénmaal (1x) per jaar (uiterlijk in de maand mei) zal, ter voorbereiding van de begroting van het volgende kalenderjaar, een bespreking plaatsvinden tussen de Opdrachtnemer en Opdrachtgever, waarin per locatie de volgende onderwerpen worden besproken:

- resultaten van preventief onderhoud;
- resultaten van periodiek onderhoud;
- resultaten conditiemetingen;
- verbetervoorstellen energie, conditie, en onderhoud;
- bijzonderheden vanuit de Tactisch overleggen.

Minimaal twee (2) weken voor dit overleg worden door de Opdrachtnemer de conditiemeetrappen en verbetervoorstellen aangeleverd (zie Hoofdstuk 9)

- **Energie overleg**

Eénmaal (1x) per jaar (uiterlijk in de maand april) zal een bespreking plaatsvinden tussen de Opdrachtnemer en Opdrachtgever, waarin voor de vier (4) locaties de historische energiegebruiken en mogelijkheden ter verbetering c.q. optimalisering van de energie efficiency worden besproken. Minimaal twee (2) weken voor dit overleg worden door de Opdrachtnemer de verbetervoorstellen voor de energie efficiency aangeleverd (zie Hoofdstuk 9)

- **Evaluatie overleg**

Eénmaal (1x) per jaar (uiterlijk 31 januari) zal een bespreking plaatsvinden tussen de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever, waarin de beoordeling van de geleverde prestaties in het voorliggende onderhoudsjaar zal worden besproken.

De Opdrachtnemer is verplicht de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te rapporteren inzake tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ontstane incidenten.

11. Beoordeling werk

De Opdrachtnemer wordt vier (4) keer per jaar binnen de volledige portefeuille beoordeeld op de volgende prestatie indicatoren:

- staat van onderhoud (conditie);
- het volgen van het werkplan voor het onderhoud van de installaties;
- het voldoen aan Wet- en regelgeving;
- responsetijd storingen;
- aantal storingen;
- professionaliteit;
- elektriciteitsverbruik;

- revisiedocumenten.

In Bijlage worden de prestatie indicatoren nader toegelicht en zijn de beoordelingscriteria per indicator weergegeven.

Het tactisch overleg is het toetsmoment voor de geleverde prestaties in het beschouwende kalenderkwartaal. De beoordeling vindt plaats op basis van het beoordelingsformulier zie bijlage.

Het evaluatie overleg is het toetsmoment voor de geleverde prestaties in het beschouwende onderhoudsjaar. De prestaties in de vier (4) kalenderkwartalen worden vertaald naar de totaal opgebouwde maluspunten, zoals weergegeven in de bijlage. Bij een onvoldoende prestatie van de Opdrachtnemer zal de Opdrachtgever een korting van maximaal twaalfkommanegenprocent (12,9%) van de vaste aanneemsom per jaar van de betreffende locatie inhouden volgens onderstaande formule:

Tien (10) maluspunten = één procent (1%) korting op de aanneemsom van de desbetreffende gebouw

Voorbeeld: vijfentwintig (25) maluspunten = tweekommanvijfprocent (2,5%) korting op de aanneemsom.

Bij meer dan dertig (30) maluspunten zal de Opdrachtgever de Opdrachtnemer schriftelijk in gebreke stellen en de Opdrachtnemer een redelijke termijn stellen om alsnog zijn verplichtingen na te komen.

De Opdrachtgever heeft het recht om zonder voorafgaande aankondiging de installatie(s) te (laten) beoordelen op de correcte werking en de staat van onderhoud. Geconstateerde gebreken en tekortkomingen aan de installatie(s), die gezien de inhoud van dit contract niet aanwezig hadden mogen zijn, dienen binnen een door de Opdrachtgever te bepalen periode gecorrigeerd te worden zonder dat de Opdrachtgever daarvoor enige vergoeding aan de Opdrachtnemer verschuldigd is.

12. Transitieperiode (implementatie en uitfasering)

- De Opdrachtnemer dient zowel in de implementatiefase (voor aanvang contract) als uitfaseringsfase (na beëindiging contract) voldoende tijd te reserveren voor overdracht van de onderhoudswerkzaamheden. Deze werkzaamheden dienen ten dele te worden uitgevoerd voor de formele aanvang van het onderhoudscontract en/of maximaal één (1) maand na de formele beëindiging van het onderhoudscontract.
- De Opdrachtnemer dient rekening te houden met een overdrachtsronde op elke locatie met de nieuwe contractpartij.
- Voor de overdracht zal per locatie gebruik worden gemaakt van de checklist overdracht onderhoud (bijlage B6)
- Indien bij de overdracht wordt geconstateerd dat gecontracteerde werkzaamheden niet en/of onvoldoende zijn uitgevoerd dienen deze alsnog door de Opdrachtnemer uitgevoerd te worden. Indien de Opdrachtnemer hierbij in gebreke blijft zal de Opdrachtgever deze werkzaamheden door derden laten uitvoeren en de kosten hiervan verhalen op de Opdrachtnemer

13. Bijlagen

Documenten welke niet zijn ingebonden bij dit document

Bijlage – NEN 2767

Bijlage – Energieverbruiken

Documenten welk zijn ingebonden bij dit document

Prestatie indicatoren

Procedure storingen installaties

Enquête professionaliteit

Beoordeling en maluspunten (voorbeeld)

Checklijst Overdracht Transitieperiode

Object Registratie Servicekaart (voorbeeld)

1. PRESTATIE INDICATOR – CONDITIE

1.1 Inleiding

De Opdrachtnemer dient haar onderhoudsplan (werkzaamheden en frequenties) zodanig in te richten dat een “goede” conditie van de technische installatie gewaarborgd blijft.

1.2 Toetsing

Jaarlijks wordt door de Opdrachtnemer een conditiemeting van de technische installaties uitgevoerd. Conditiebepaling vindt plaats conform NEN2767 methodiek:

1.3 Uitgangspunten

De werkzaamheden van de Opdrachtnemer dienen er op gericht te zijn om:

- De conditie van alle installaties maximaal in niveau 3 conform de NEN2767 te houden.
- De conditie van de installaties conform theoretische veroudering kromme NEN2767 te houden of beter.
- Ernstige gebreken te voorkomen.

De Opdrachtnemer stelt jaarlijks investeringsvoorstellen op om (blijvend) te voldoen aan de gewenste condities.

Voor het gebrek “verval” binnen de NEN2767 conditiemeting dient de vangnetconstructie te worden toegepast (zie bijlage F van NEN2767 deel 1). Het gebrek verval mag slechts worden toegepast tot conditie drie (3) is bereikt (levensduur>75%).

De maximale omvang van een te beoordelen installatie onderdeel (aggregatieniveau conditiemeting NEN2767) mag niet groter zijn dan de gedefinieerde omvang in de inventarisatiestaten van de installaties.

Indien vanuit de Opdrachtnemer wordt besloten om een voorgesteld herstel en/of vervanging van een installatie (onderdeel) niet uit te voeren valt het desbetreffende installatie onderdeel buiten de scope van de prestatie indicator.

1.4 Beoordeling

De beoordeling van de geleverde prestatie vindt plaats in het eerste (1^{ste}) kwartaal van het desbetreffende onderhoudsjaar.

De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien aan een van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Er worden installaties met een conditiescore van vier (4) of hoger geconstateerd.
- Er worden installaties met een ernstig gebrek geconstateerd.

1.5 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten per gebouw op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling conditie	Maluspunt
1 installaties conditie 4 of hoger of ernstig gebrek	5
2–3 installaties conditie 4 of hoger of ernstig gebrek	10
> 3 installaties conditie 4 of hoger of ernstig gebrek	20

2. PRESTATIE INDICATOR – AFHANDELING WERKPLAN

2.1 Inleiding

De Opdrachtnemer dient een betrouwbaar en realistisch werkplan op te stellen en de uitvoering hiervan actief te bewaken. Hiermee wordt het voor de Opdrachtgever en gebruikers inzichtelijk wanneer en welke werkzaamheden plaats zullen vinden. Op basis van het werkplan wordt door de gebruiker/Opdrachtgever begeleiding ingepland en, voor de Opdrachtnemer, belemmerende werkzaamheden voorkomen.

2.2 Toetsing

De Opdrachtnemer houdt een checklist bij aan de hand van het vooraf aangegeven werkplan.

2.3 Uitgangspunten

Als uitgangspunt wordt het jaarplan voor het onderhoud (werkplan) in het desbetreffende onderhoudsjaar gehanteerd.

Werkzaamheden die zijn verschoven op verzoek van de opdrachtgever of zijn verschoven buiten de invloedssfeer van de Opdrachtnemer worden niet meegenomen in de beoordeling van de prestatie van het desbetreffende kalenderkwartaal.

2.4 Beoordeling

Vier (4) keer per jaar wordt door de Opdrachtnemer de afwijking van de norm aangegeven. De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien de voortgang van de werkzaamheden van de locatie afwijkt af van het werkplan.

2.5 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling Werkplan	Maluspunt
1x rood	1
2x rood achter elkaar	3
3x rood achter elkaar	6
4x rood achter elkaar	10

3. PRESTATIE INDICATOR – VOLDOEN AAN WET– EN REGELGEVING

3.1 Inleiding

De Opdrachtnemer dient er voor zorg te dragen dat alle installaties (blijvend) voldoen aan de wettelijke eisen. Hiertoe worden werkzaamheden uitgevoerd volgens de daarvoor geldende voorschriften en de inspecties/keuringen tijdig ingepland/uitgevoerd en/of begeleid door de Opdrachtnemer. Bevindingen uit de inspecties mogen geen afkeur van de installaties tot gevolg hebben.

3.2 Toetsing/Meetpunten

De Opdrachtnemer houdt een checklist bij voor het voldoen aan de relevante Wet– en regelgeving in relatie tot de te onderhouden installaties (Besluit bouwwerken leefomgeving, Gebruiks–vergunning, Arboret etc.), zoals vermeld in paragraaf zes (6) van de Werkomschrijving.

3.3 Beoordeling

Vier(4) keer per jaar wordt door de Opdrachtnemer de afwijking van de norm aangegeven. De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien een van de installatie(s) van de locatie in het beschouwende kwartaal niet voldoet (of heeft voldaan) aan de Wet– en regelgeving.

3.4 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling Wet– en regelgeving	Maluspunt
1x rood	4
2x rood achter elkaar	12
3x rood achter elkaar	24
4x rood achter elkaar	40

4. PRESTATIE INDICATOR – RESPONSETIJD

4.1 Inleiding

De Opdrachtnemer dient er voor zorg te dragen dat de overeengekomen responsetijden bij calamiteiten en/of storingen worden gerealiseerd.

4.2 Toetsing

De Opdrachtnemer houdt een checklist bij voor het voldoen aan de gestelde responstijden.

4.3 Uitgangspunten

Zie werkomschrijving, hoofdstuk 6

4.4 Beoordeling

Vier (4) keer per jaar wordt door de Opdrachtnemer de afwijking van de norm aangegeven. De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien in het beschouwende kwartaal een afwijking van de maximale responsetijd heeft plaatsgevonden.

4.5 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling Responsetijd	Maluspunt
1x rood	1
2x rood achter elkaar	3
3x rood achter elkaar	6
4x rood achter elkaar	10

5. PRESTATIE INDICATOR – STORINGEN

5.1 Inleiding

De Opdrachtnemer dient door een kwalitatief goed onderhoudsplan (conditie gestuurd) en deskundig personeel zorg te dragen voor de minimalisatie van het aantal storingen van de technische installaties.

5.2 Toetsing

De Opdrachtnemer houdt een storingsoverzicht per locatie bij.

5.3 Uitgangspunten

Storingen ten gevolge van molest (vernietiging) of ondeskundig gebruik van de gebruiker worden niet meegerekend.

Een nodeloze brandmelding wordt als een storing beschouwd als:

- De brandmelding wordt veroorzaakt door onderhoud, herstel of vervangingswerkzaamheden van de Opdrachtnemer.
- De oorzaak van de brandmelding toe te wijzen is aan onvoldoende onderhoud en/of controle (vanuit beheertaken) van de brandmeldinstallatie.
-

Een klacht van een gebruiker wordt vooraf door de gemeente Almere beoordeeld. Op basis van deze beoordeling wordt bepaald of er sprake is van een storing van de installatie(s).

5.4 Beoordeling

Vier (4) keer per jaar wordt het aantal storingen door de Opdrachtnemer bepaald. De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien in het aantal storingen in het beschouwende kwartaal hoger is dan de gestelde referentie.

In de onderstaande tabel zijn de historische storingsgegevens en referenties (maximaal aantal storingen per week) per locatie weergegeven.

	Stadhuis	Kunstlinie	Topsportcentrum	De Nieuwe Bibliotheek
Maximaal aantal storingen per week	12	6	4	6

Jaarlijks wordt door de Opdrachtnemer en Opdrachtgever de referentie van de storingen in het volgende jaar vastgesteld. Dit gebeurt op basis van aanpassingen van installaties die een verlaging (of verhoging) van de storingen tot gevolg hebben.

5.5 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling Storingen	Maluspunt
1x rood	1
2x rood achter elkaar	3
3x rood achter elkaar	6
4x rood achter elkaar	10

6. PRESTATIE INDICATOR – PROFESSIONALITEIT

6.1 Inleiding

Opdrachtnemer draagt met een professionele organisatie en deskundige medewerkers zorg voor een juiste communicatie met de Opdrachtgever en/of gebruikers, hoge kwaliteit van het werk, voldoende aandacht voor het veilig werken van medewerkers en een hoge betrouwbaarheid in het nakomen van gemaakte afspraken met de Opdrachtgever.

6.2 Toetsing / Uitgangspunten

De Opdrachtnemer wordt door de Opdrachtgever en gebruiker(s) beoordeeld op de volgende aspecten:

- professionaliteit van het ingezet personeel;
- kwaliteit van het werk;
- betrouwbaarheid;
- (VAM) Veiligheid, Arbo en Milieu;
- communicatie.
-

6.3 Beoordeling

De beoordeling vindt twee (2) keer per jaar plaats aan de hand van het evaluatieformulier. De Opdrachtnemer laat het evaluatieformulier hiervoor door de Opdrachtgever invullen.

De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien er meer dan twee (2) aspecten niet (hebben) voldaan aan de verwachting van de Opdrachtgever.

6.4 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling Algemene indruk	Maluspunt
1x rood in jaar	5
2x rood in jaar	15

7. PRESTATIE INDICATOR – ENERGIEPRESTATIE ELEKTRICITEIT

7.1 Inleiding

Opdrachtnemer draagt zorg voor het energiezuinig functioneren van de installaties, stelt deze bij zodat er een optimaal en energie zuinige prestatie geleverd wordt.

7.2 Toetsing

De Opdrachtnemer registreert maandelijks de meterstanden voor het elektriciteitsverbruik en maakt per kwartaal en cumulatief een overzicht van de elektriciteitsverbruiken per locatie. De elektriciteitsverbruiken per gebouw worden door de gemeente Almere beschikbaar gesteld via de webportal Erbis Online.

7.3 Uitgangspunten

In bijlagen (separaat bijgevoegd) zijn per gebouw de elektriciteitsverbruiken over de periode 2024 t/m 2025 weergegeven. Op basis hiervan is een bandbreedte referentie vastgesteld. De elektriciteitsverbruiken dienen binnen de gestelde bandbreedte te blijven.

Een onvoldoende beoordeling is niet van toepassing als een overschrijding van het energiegebruik toewijsbaar is aan een aanpassing van de gebruikstijden van de locatie in de desbetreffende periode. Maatregelen voor een gunstigere energieprestatie van het gebouw mogen geen nadelige invloed hebben op de op het gebruik en de functionaliteit van het gebouw

Jaarlijks wordt door de Opdrachtnemer en Opdrachtgever de bandbreedte voor de referentie in het volgende jaar vastgesteld, op basis van:

- aanpassing gebruikstijden;
- gerealiseerde besparingen (installatie aanpassingen en/of aanpassingen klimaatregeling);
- aanpassingen installaties en/of gebruiker apparatuur die een verhoging of verlaging van het energiegebruik tot gevolg hebben.

7.4 Beoordeling

Vier (4) keer per jaar wordt door de Opdrachtnemer de elektriciteitsverbruiken bepaald. De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien:

- het elektriciteitsverbruik in het beschouwende kwartaal hoger is dan de bandbreedte referentie.
- Er geen rapportage over het elektriciteitsverbruik van het beschouwende kwartaal is aangeleverd door de Opdrachtnemer.

7.5 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling Energie-Elektriciteit	Maluspunt
1x rood	1
2x rood achter elkaar	2
3x rood achter elkaar	3
4x rood achter elkaar	4

8. PRESTATIE INDICATOR – KWALITEIT REVISIESTUKKEN

8.1 Inleiding

Opdrachtnemer draagt zorg voor de beschikbaarheid van complete en actuele revisietekeningen en revisiebescheiden (onderhouds- en bedieningsvoorschriften, garanties etc.) van de elektrotechnische installaties.

8.2 Toetsing

Jaarlijks wordt door de Opdrachtnemer de compleetheid en actualiteit van de revisiestukken steekproefsgewijs gecontroleerd.

8.3 Uitgangspunten

Tekeningen en/of revisiestukken welke, vanuit de start van het project incompleet en/of niet actueel zijn blijven buiten de beoordeling.

8.4 Beoordeling

De beoordeling van de geleverde prestatie vindt plaats in het begin van het tweede (2^e) kwartaal van het jaar, volgend op het beschouwende jaar.

De geleverde prestatie wordt als onvoldoende (rood) beoordeeld indien aan een van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

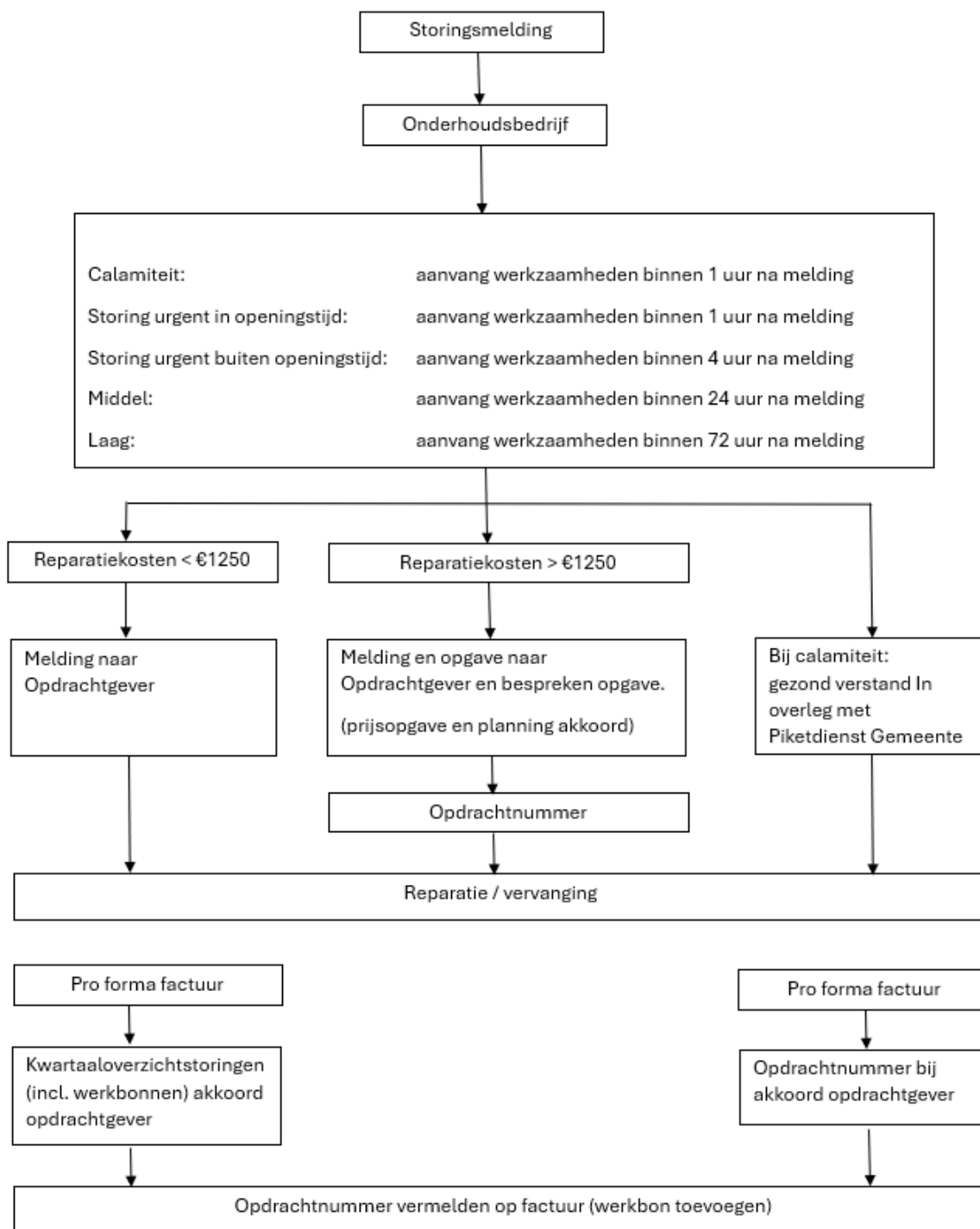
- uitgevoerde werkzaamheden zijn niet/onvoldoende verwerkt in de revisietekeningen;
- relevante revisiedocumenten (onderhouds- en bedieningsvoorschriften, garanties etc.) zijn niet beschikbaar.

8.5 Maluspunten

In de onderstaande tabel is de toekenning van de maluspunten per locatie op basis van de beoordeling(en) weergegeven.

Beoordeling revisiestukken	Maluspunt
Digitale revisie beperkt gereed (<80% van de omvang)	10
Digitale revisie onvoldoende gereed (<50% van de omvang)	20

PROCEDURE STORINGEN INSTALLATIES



Beoordelingsperiode:

Onderhoudsjaar:

Ingevuld door:

Datum:

Beoordelingsaspect	Hulpvragen	Beoordeling		Opmerking/toelichting
Werkzaamheden op locatie Uitvoering werkzaamheden	Bezoeken monteurs vooraf aangemeld bij gebruiker en Opdrachtgever?	Ja	Nee	
	Werkzaamheden uitgevoerd conform afspraken/planning?	Ja	Nee	
	Werkzaamheden worden conform veiligheidsvoorschriften uitgevoerd?	Ja	Nee	
	Deskundigheid monteur voldoende?	Ja	Nee	
	Vervolgafspraken worden duidelijk gemaakt en nagekomen?	Ja	Nee	
Rapportages	Tijdig en compleet aangeleverd?	Ja	Nee	
Logboeken	Aanwezig en ingevuld?	Ja	Nee	
Keuringsrapporten	Tijdig en compleet aangeleverd?	Ja	Nee	
	Eventuele vervolgacties in gang gezet?	Ja	Nee	
Kwartaalrapportages	Tijdig en compleet aangeleverd?	Ja	Nee	
	Kwaliteit voldoende?	Ja	Nee	
Installatierapporten	Condiëtiemeetrapporten en inventarisatiestaten compleet en actueel?	Ja	Nee	

BEOORDELING EN MALUSPUNTEN (VOOBEELD)

Onderhoudsjaar :

Prestatie Indicator	Toesting door	Frequentie	Kwartaal				Totaal Malus
			1	2	3	4	
Conditie	Opdrachtnemer	1x per jaar (1e kwartaal)	0				0
Afhandeling werkplan	Opdrachtnemer	per kwartaal	0	1	3	0	4
Wet- en regelgeving	Opdrachtnemer	per kwartaal	0	4	0	0	4
Responsetijd	Opdrachtnemer	per kwartaal	1	0	1	0	2
Storingen	Opdrachtnemer	per kwartaal	1	3	0	0	4
Professionaliteit	Opdrachtgever	2x per jaar		0		0	0
Energie - Elektriciteit	Opdrachtgever	per kwartaal	0	0	0	0	0
Kwaliteit revisie	Opdrachtgever	1x per jaar (2e kwartaal)		0			0

Totaal 14

Bijlage B6: Checklijst Overdracht Transitieperiode

Bijlage B6 - Checklijst Oplevering en Overdracht Onderhoud			
Gebouwnaam:		Adres:	
Soort object:			
Beheerder			
Contractnummer			
Aannemer:			
Onderwerp	ja	nee	Opmerkingen
Preventief onderhoud			
Werkzaamheden 100% uitgevoerd?			
Werkzaamheden volgens planning uitgevoerd?			
Onderhoudsrapportages compleet?			
Storingen			
Openstaande storingen/ geconstateerde gebreken*			
Specifieke problemen installatie			
Storingen			
Openstaande projecten (bijkomende werkzaamheden)**			
Lopende regieopdrachten			
Documenten			
Actuele inventarisatiestaat			
Actuele MJOP			
Revisietekeningen			
Aanwezig?			
Compleet?			
Ontwerpgegevens beschikbaar?			
Software van o.a.:			
GBS			
Beveiliging			
Toegangcontrole			
BMI			
Lichtregelsysteem			
Diversen			
Toegangscode / wachtwoorden			
GBS			
Beheer op afstand			
Beveiliging			
Toegangcontrole			
Brandmeld- en Ontruimingsalarminstallatie			
Diversen			
Logboeken (STEK, Scios, Legionella, BMI/OAI, etc.)			
Welke niet:			
Overige compleet en ingevuld?			
Welke niet:			
Alg. opmerkingen			
Wettelijke verplichtingen/ certificaten			Opm. / eerstvolgende keuring nodig:
brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie			
sprinklerinstallatie			
koelapparatuur (Controles lekkendheid)			
brandblusmiddelen			
ketelkeuringen volgens Scios			
gasleidingkeuringen volgens Scios			
Nog lopende garanties			
Legionellabeheerplan wel of niet aanwezig			
Aanwezig en compleet met maatregelen laatste jaar?			
Stuuteloverdracht plaatsgevonden m.b.t.....			
Technische ruimte(s)			Stuutelnummer:
Regelkast(en)			Stuutelnummer:
Materiaalopslag			Stuutelnummer:
Specifieke installatie in onderaanneming? (Beveiligingsinstallatie, BMI etc.)			
Installatie	ja	nee	Firmaam
Naam contractpersoon installateur		Datum	Handtekening:
Vertegenwoordiging gemeente Almere		Datum	Handtekening:

Bijlage B7: Object Registratie Servicekaart

[illegible]