

Programma van Eisen

E079 – Inspecties en MJOP voor gebouwen

Opdrachtgever	Curio
Referentie	E079
Opdracht	Volledige nulmetingen NEN 2767 en integrale MJOP's
Versie	16-10-2026
Status	Concept

Inhoud

Programma van Eisen	1
E079 – Inspecties en MJOP voor gebouwen.....	1
1. Algemeen.....	3
1.1 Doel van het Programma van Eisen.....	3
1.2 Toepassingsgebied	3
1.3 Normen, software en referentiebestanden	4
1.4 Scope, demarcatie en toekomstperspectief.....	4
1.5 Samenwerking met traject routekaart verduurzaming	4
2. Inventarisatie en nulmeting	5
2.1 Volledige nulmeting op locatie	5
2.2 Decompositie en detailniveau	5
2.3 Minimale elementgegevens en specificaties.....	6
2.4 Gebruik van tekeningen en broninformatie	6
2.5 Niet toegankelijke of niet inspecteerbare onderdelen	7
2.6 Meetnauwkeurigheid en toleranties	7
3. Conditie meting en gebrekenregistratie.....	7
3.1 Conditie meting	7
3.2 Gebrekenregistratie.....	7
3.3 Vastlegging en onderbouwing	8
3.4 Cyclisch onderhoud	8
3.5 Omgang met onzekerheden	8
3.6 Kwaliteitstoleranties conditiebeoordeling	8
4. Eisen aan het MJOP	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Planperiode en startjaar	8
4.3 Onderhoudsmaatregelen	9
4.4 Kostenraming en vervangingswaarde	9
4.5 Rekening houden met toekomstperspectief	9
4.6 Actualisatie en herinspectie	9
4.7 Consistentie en herleidbaarheid	9
5. Rapportage en oplevering	9
5.1 Rapportage per locatie	9
5.2 Minimale inhoud rapportage	10
5.3 O-Prognose en data	10
5.4 Foto's	10

5.5 Dak- en gevelschema	10
5.6 Concept en definitieve oplevering.....	10
5.7 Afwijkingen en ontbrekende gegevens	10
6. Pilot en kwaliteitsborging	10
6.1 Pilotinspectie	10
6.2 Beoordeling pilot	11
6.3 Interne kwaliteitscontrole	11
6.4 Steekproeven en audits door Curio.....	11
7. Actualisatie en herinspectie	11
7.1 Algemeen.....	11
7.2 Omvang van de herinspectie	11
7.3 Uitgangspunt bij actualisatie	11
7.4 Wijzigingen sinds nulmeting.....	12
7.5 Herbeoordeling conditie en gebreken.....	12
7.6 Actualisatie MJOP	12
7.7 Uniformiteit en herleidbaarheid.....	12

1. Algemeen

1.1 Doel van het Programma van Eisen

Dit Programma van Eisen beschrijft de inhoudelijke en technische eisen voor het uitvoeren van volledige nulmetingen volgens NEN 2767 en het opstellen van integrale meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor de vastgoedportefeuille van Curio.

Doel is het realiseren van een uniforme, volledige, controleerbare en reproduceerbare inventarisatie, conditiebeoordeling en onderhoudsplanning voor alle locaties binnen de opdracht.

De Opdrachtnemer dient de werkzaamheden uit te voeren conform dit Programma van Eisen, de Aanbestedingsleidraad, de Locatie-/objectenlijst en de overige van toepassing zijnde Aanbestedingsstukken.

1.2 Toepassingsgebied

De inventarisatie omvat, voor zover vallend binnen de vastgestelde scope en demarcatie:

- bouwkundige elementen;
- elektrotechnische installaties;
- werktuigbouwkundige installaties;
- transporttechnische installaties;
- terrein en terreinvoorzieningen.

De locaties waarop de opdracht betrekking heeft, zijn opgenomen in de separate Locatie-/objectenlijst. In deze lijst zijn tevens, voor zover van toepassing en bekend, de eigendomssituatie, demarcatie, het indicatieve stopjaar en relevante bijzonderheden per locatie opgenomen.

Tot de scope behoren tevens de bij de locaties behorende afzonderlijke gebouwen en bijgebouwen voor zover deze een duurzaam en zelfstandig karakter als gebouw hebben. Deze worden afzonderlijk herkenbaar geïnventariseerd en geregistreerd.

1.3 Normen, software en referentiebestanden

Voor de uitvoering van de opdracht gelden de van toepassing zijnde onderdelen van NEN 2767 en de door Curio voorgeschreven software- en referentieomgeving. Voor de inventarisatie en registratie worden als uitgangspunt gehanteerd:

- referentiebestand Vastgoed 2026;
- referentiebestand Installaties 2026.

De referentiebestanden vormen de basis voor de decompositie, codering, elementbenamingen en uniforme registratie, maar zijn niet limitatief of volledig leidend.

Indien tijdens de inventarisatie relevante bouw- of installatiedelen ontbreken in het referentiebestand, dienen deze binnen de geldende NL/SfB-codering te worden aangemaakt en eenduidig te worden omschreven.

De in de referentiebestanden opgenomen kostenkengetallen dienen door de inspecteur/adviseur te worden gecontroleerd op actualiteit en toepasbaarheid. Indien deze naar professioneel inzicht en op basis van relevante ervaring niet representatief zijn voor het betreffende bouw- of installatiedeel, dienen zij te worden aangepast.

1.4 Scope, demarcatie en toekomstperspectief

De scope van de opdracht wordt per locatie bepaald door dit Programma van Eisen in samenhang met de Locatie-/objectenlijst.

Voor locaties waarbij sprake is van een demarcatie, dient de Opdrachtnemer uitsluitend die bouw- en installatiedelen te inventariseren, beoordelen en in het MJOP op te nemen waarvoor Curio onderhoudsverantwoordelijk is. De van toepassing zijnde demarcatie wordt per locatie aangegeven in de Locatie-/objectenlijst en, waar nodig, nader toegelicht.

Indien tijdens de uitvoering blijkt dat de feitelijke onderhoudsverantwoordelijkheid afwijkt van de beschikbare informatie, dient de Opdrachtnemer dit te signaleren en ter afstemming aan Curio voor te leggen voordat de betreffende onderdelen definitief in de inventarisatie en het MJOP worden verwerkt.

In de Locatie-/objectenlijst is tevens, voor zover bekend, het indicatieve stopjaar en het toekomstperspectief per locatie opgenomen. Bij het opstellen van het MJOP dient hiermee rekening te worden gehouden. Onderhoudsmaatregelen, vervangingsmomenten en investeringen dienen doelmatig te worden afgestemd op bekende plannen voor renovatie, afstoting, verhuizing, functiewijziging of andere relevante toekomstige ontwikkelingen.

Een indicatief stopjaar betreft een planningsuitgangspunt en vormt geen garantie dat een locatie op dat moment daadwerkelijk wordt afgestoten of buiten gebruik wordt gesteld. Curio kan gedurende de looptijd wijzigingen in het toekomstperspectief doorgeven. De Opdrachtnemer dient deze wijzigingen bij actualisaties en herinspecties in de onderhoudsplanning te verwerken.

1.5 Samenwerking met traject routekaart verduurzaming

Curio heeft de intentie om na oplevering van de MJOP's de samenhang tussen het planmatig onderhoud en de routekaart verduurzaming nader te beoordelen. Hierbij kan afstemming plaatsvinden tussen Curio, de opdrachtnemer en de door Curio gecontracteerde partij voor de routekaart verduurzaming. Doel hiervan is om waar mogelijk verduurzamingsmaatregelen te koppelen aan natuurlijke onderhouds- en vervangingsmomenten. Eventuele aanvullende werkzaamheden of aanpassingen van het MJOP die hieruit voortvloeien, worden afzonderlijk afgestemd en maken geen onderdeel uit van de geprijsde basisscope van deze aanbesteding, tenzij hierover gedurende de looptijd nadere afspraken worden gemaakt.

2. Inventarisatie en nulmeting

2.1 Volledige nulmeting op locatie

De inventarisatie dient voor alle binnen de opdracht vallende locaties te worden uitgevoerd als een volledige nulmeting.

Bestaande MJOP's van Curio mogen niet als bron of uitgangspunt voor de nieuwe inventarisatie worden gebruikt.

Bestaande hoeveelheden, elementenlijsten en objectgegevens mogen uitsluitend worden gebruikt nadat deze tijdens de nulmeting zijn gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.

Oprachtnemer stelt per locatie een nieuwe en volledige inventarisatie op van alle relevante bouwkundige, elektrotechnische, werktuigbouwkundige en transporttechnische elementen en terreinvoorzieningen binnen de vastgestelde scope en demarcatie.

Alle relevante elementen dienen afzonderlijk, eenduidig en herleidbaar in O-Prognose te worden geregistreerd.

2.2 Decompositie en detailniveau

De inventarisatie dient te worden opgebouwd volgens een eenduidige decompositie die voor alle locaties consequent wordt toegepast. De registratie dient aan te sluiten op de NL/SfB-codering en de structuur van de voorgeschreven referentiebestanden in O-Prognose.

Het detailniveau dient zodanig te zijn dat hoeveelheden, specificaties, gebreken, condities, maatregelen, kosten en toekomstige herinspecties eenduidig en herleidbaar aan het betreffende bouw- of installatiedeel kunnen worden gekoppeld.

Voor de inventarisatie gelden minimaal de volgende uitgangspunten:

- per afzonderlijk gebouw/object een dak- en gevelschema;
- exterieure bouwdelen per geveloriëntatie;
- daken en dakafwerkingen per afzonderlijk dakvlak;
- binnen- en buitenschilderwerk afzonderlijk;
- buitenschilderwerk per geveloriëntatie;
- binnenschilderwerk minimaal per verdieping;
- waar mogelijk aansluiten op bestaande ruimte-, gevel- en dakvlaknummeringen;
- materiaal, uitvoering/bevestigingswijze en afwerk-/beschermlaag;
- installaties minimaal fabricaat, type, capaciteit en bouwjaar;
- hoeveelheid, eenheid en locatie eenduidig vastleggen;
- toiletgroepen uitsplitsen;
- vloerafwerkingen minimaal per verdieping en type;
- plafondafwerkingen minimaal per verdieping en type;
- afwijkend materiaal, uitvoering, bouwjaar, conditie of onderhoudscyclus afzonderlijk registreren;
- technische componenten met eigen functie, levensduur of vervangingsmoment niet onnodig bundelen.

De gekozen decompositie dient zodanig te zijn dat toekomstige actualisaties en herinspecties op elementniveau eenduidig kunnen worden uitgevoerd.

2.3 Minimale elementgegevens en specificaties

Per bouw- en installatiedeel dienen voldoende gegevens te worden vastgelegd om het element eenduidig te kunnen identificeren, beoordelen, begroten en bij toekomstige herinspecties te actualiseren.

Voor bouwkundige elementen worden minimaal vastgelegd:

- NL/SfB-code en elementomschrijving;
- locatie;
- hoeveelheid en eenheid;
- materiaal;
- uitvoerings- en/of bevestigingswijze;
- afwerk- of bescherm laag;
- bouwjaar of renovatiejaar, indien bekend;
- relevante maatvoering;
- technische specificaties.

Voor installatietechnische elementen worden minimaal vastgelegd:

- NL/SfB-code en elementomschrijving;
- locatie;
- hoeveelheid en eenheid;
- fabricaat;
- type;
- bouwjaar;
- capaciteit;
- relevante technische specificaties.

Waar relevant worden aanvullende technische gegevens vastgelegd, waaronder:

- luchtcapaciteit/debiet in m³/s;
- verwarmings- en koelvermogen in kW;
- aantal groepen, zones of aangesloten onderdelen;
- regeltechnische gegevens, waaronder waar van toepassing het aantal I/O-punten;
- relevante vermogens, inhoudsmaten of andere capaciteitsgegevens.

De in O-Prognose opgenomen kostenkengetallen worden door de inspecteur/adviseur gecontroleerd op actualiteit en toepasbaarheid en waar nodig aangepast volgens paragraaf 1.3. Eventuele steiger-, kraan- en/of hijskosten die noodzakelijk zijn voor onderhoud of vervanging dienen in het kostenkengetal van het betreffende element te worden verwerkt.

2.4 Gebruik van tekeningen en broninformatie

Curio stelt de beschikbare tekeningen, schema's, plattegronden, installatiegegevens en overige relevante gebouwinformatie aan de opdrachtnemer ter beschikking. Voor de meeste locaties worden digitale bouwkundige plattegrondtekeningen en/of vluchtwegplattegronden beschikbaar gesteld. De beschikbare documentatie is niet voor alle locaties actueel, volledig of onderling consistent.

Opdrachtnemer mag deze informatie uitsluitend ondersteunend gebruiken en blijft verantwoordelijk voor verificatie van de feitelijke situatie op locatie. Indien informatie ontbreekt of afwijkt van de feitelijke situatie, dient opdrachtnemer de voor een volledige inventarisatie benodigde gegevens tijdens de opname zelf vast te stellen.

Voor locaties waarvoor onvoldoende bruikbare tekeningen of gebouwinformatie beschikbaar zijn, dient opdrachtnemer waar nodig aanvullende broninformatie te raadplegen, waaronder beschikbare bouwdoSSIers bij het betreffende gemeentearchief. Eventuele hiervoor benodigde werkzaamheden worden geacht onderdeel uit te maken van de opdracht.

Indien afwijkingen worden geconstateerd tussen de beschikbare documentatie en de feitelijke situatie, geldt de feitelijke situatie op locatie als uitgangspunt voor de inventarisatie.

2.5 Niet toegankelijke of niet inspecteerbare onderdelen

Indien bouw- of installatiedelen tijdens de opname niet toegankelijk of niet volledig visueel inspecteerbaar zijn, dient de opdrachtnemer dit duidelijk te registreren.

De opdrachtnemer legt daarbij duidelijk vast:

- welk onderdeel of ruimte niet of beperkt te inspecteren is;
- de reden van de beperkte toegankelijkheid;
- de locatie van het betreffende onderdeel;
- of aanvullend of specialistisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht;
- de wijze waarop hiermee in de conditiebeoordeling en het MJOP is omgegaan.

2.6 Meetnauwkeurigheid en toleranties

De door de opdrachtnemer vastgelegde hoeveelheden dienen een betrouwbare weergave te zijn van de feitelijke situatie op locatie.

Voor gemeten hoeveelheden geldt een maximale afwijking van 5% ten opzichte van de werkelijke hoeveelheid.

Voor getelde aantallen geldt dat deze volledig en juist dienen te worden geregistreerd.

Als uit controle of steekproef blijkt dat de toegestane afwijking wordt overschreden, dient de opdrachtnemer de betreffende hoeveelheden of aantallen te corrigeren.

De opdrachtnemer blijft verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de geregistreerde hoeveelheden, ongeacht of deze zijn bepaald op basis van tekeningen, metingen op locatie of een combinatie hiervan.

Indien uit controle of steekproef blijkt dat sprake is van structurele afwijkingen, kan Curio verlangen dat opdrachtnemer de betreffende locatie of relevante onderdelen opnieuw controleert en corrigeert.

3. Conditiemeting en gebrekenregistratie

3.1 Conditiemeting

De conditiemeting van de opgenomen bouw- en installatiedelen wordt uitgevoerd conform de van toepassing zijnde onderdelen van NEN 2767.

Bij de conditiemeting wordt gebruik gemaakt van de LOGRO-systematiek voor de registratie van relevante technische gebreken.

Per relevant element wordt de technische conditie bepaald op basis van de geconstateerde gebreken. De beoordeling dient reproduceerbaar, controleerbaar en herleidbaar te zijn naar de op locatie vastgestelde situatie.

De conditiebeoordeling wordt zodanig vastgelegd dat deze bij toekomstige actualisaties en herinspecties op consistente wijze kan worden herhaald.

3.2 Gebrekenregistratie

Per geconstateerd gebrek worden minimaal de volgende gegevens vastgelegd:

- element waarop het gebrek betrekking heeft;
- locatie;
- omschrijving van het gebrek;
- aard en oorzaak van het gebrek, voor zover vast te stellen;
- ernst;
- intensiteit;

- omvang;
- gevolg en risico;
- bijbehorende onderhouds- of herstelmaatregel;
- indicatief startjaar van de maatregel.

3.3 Vastlegging en onderbouwing

De geregistreerde gebreken en conditiebeoordelingen dienen voldoende te zijn onderbouwd met tekst en representatieve foto's.

De foto's dienen zodanig te zijn vastgelegd dat het betreffende gebrek, de locatie en de omvang daarvan zo goed mogelijk herkenbaar zijn.

Indien een gebrek niet volledig visueel kan worden beoordeeld, wordt dit expliciet vermeld en wordt geen grotere mate van zekerheid gesuggereerd dan op basis van de inspectie mogelijk is.

3.4 Cyclisch onderhoud

Voor cyclische onderhoudsmaatregelen die voortvloeien uit materiaal- of onderhoudscycli en niet uit een technisch gebrek, dient duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen:

- technisch noodzakelijk herstel;
- regulier cyclisch onderhoud;
- preventief onderhoud;
- vervanging aan het einde van de technische of functionele levensduur.

3.5 Omgang met onzekerheden

Indien de oorzaak, omvang of technische consequentie van een gebrek tijdens de visuele inspectie niet met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld, dient dit expliciet te worden vermeld.

Waar aanvullend specialistisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht, wordt dit als aanbeveling opgenomen, inclusief de reden hiervoor.

3.6 Kwaliteitstoleranties conditiebeoordeling

Bij controle door Curio geldt als uitgangspunt dat:

- relevante gebreken volledig zijn geregistreerd;
- de toegekende conditie niet meer dan één conditiepunt afwijkt van een controlebeoordeling;
- ernst, intensiteit en omvang per afzonderlijke beoordeling niet meer dan één klasse afwijken van een controlebeoordeling.

4. Eisen aan het MJOP

4.1 Algemeen

Oprachtnemer stelt per locatie een integraal meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op, gebaseerd op de uitgevoerde nulmeting, de vastgestelde conditie van de elementen en de actuele onderhoudsbehoefte.

Het MJOP dient een betrouwbaar en bruikbaar sturingsinstrument te vormen voor onderhoudsplanning, budgettering en vastgoedsturing door Curio.

4.2 Planperiode en startjaar

Het MJOP wordt opgesteld voor een periode van twintig (20) jaar.

Per onderhouds- of vervangingsmaatregel wordt een logisch en onderbouwd startjaar opgenomen, rekening houdend met de actuele conditie, resterende levensduur, onderhoudscyclus en het toekomstperspectief van de betreffende locatie.

4.3 Onderhoudsmaatregelen

Per relevant element worden de noodzakelijke onderhouds-, herstel- en vervangingsmaatregelen opgenomen.

De maatregel dient voldoende concreet te zijn omschreven om inhoudelijk en financieel te kunnen worden beoordeeld. Waar relevant wordt onderscheid gemaakt tussen:

- herstel;
- cyclisch onderhoud;
- preventief onderhoud;
- deelvervanging;
- volledige vervanging.

4.4 Kostenraming en vervangingswaarde

Per element worden actuele en realistische kosten opgenomen. De in O-Prognose opgenomen kostenkengetallen worden door Opdrachtnemer gecontroleerd op actualiteit en toepasbaarheid en waar nodig op basis van professioneel inzicht aangepast.

Indien een kostenkengetal wordt aangepast, wordt de gehanteerde waarde zodanig vastgelegd dat de onderbouwing herleidbaar is.

Eventuele steiger-, kraan-, hijs- en overige noodzakelijke uitvoeringskosten die direct samenhangen met onderhoud of vervanging van een element, worden opgenomen in het kostenkengetal van het betreffende element en niet als afzonderlijke algemene MJOP-post.

4.5 Rekening houden met toekomstperspectief

Bij het bepalen van onderhoudsmaatregelen en planjaren dient Opdrachtnemer rekening te houden met het in de Locatie-/objectenlijst opgenomen indicatieve stopjaar en bekende plannen voor renovatie, afstoting, verhuizing of functiewijziging.

Onderhouds- of vervangingsmaatregelen die gezien het toekomstperspectief niet doelmatig zijn, worden niet zonder nadere onderbouwing opgenomen. Waar nodig wordt gekozen voor een passende tijdelijke of levensduurverlengende maatregel.

4.6 Actualisatie en herinspectie

Binnen de contractperiode maakt ten minste één actualisatie- en herinspectieronde onderdeel uit van de opdracht.

Daarbij worden de inventarisatie, conditiebeoordelingen, onderhoudsmaatregelen, kosten en planjaren waar nodig geactualiseerd op basis van de dan feitelijke situatie en het actuele toekomstperspectief van de locatie.

4.7 Consistentie en herleidbaarheid

De relatie tussen inventarisatie, gebrek, conditie, onderhoudsmaatregel, kosten en planjaar dient per element eenduidig en herleidbaar te zijn.

Het MJOP dient qua opbouw en detailniveau voor alle locaties en disciplines volgens één consistente systematiek te zijn opgesteld.

5. Rapportage en oplevering

5.1 Rapportage per locatie

Opdrachtnemer levert per locatie een volledige rapportage op van de uitgevoerde nulmeting, conditiebeoordeling en het bijbehorende MJOP.

De rapportage dient de belangrijkste bevindingen, geconstateerde gebreken, onderhoudsmaatregelen en aandachtspunten overzichtelijk en herleidbaar weer te geven.

Indien een locatie uit meerdere afzonderlijke gebouwen of objecten bestaat, dienen deze binnen de rapportage afzonderlijk en eenduidig herkenbaar te zijn.

5.2 Minimale inhoud rapportage

- algemene objectgegevens;
- scope en eventuele demarcatie;
- niet-toegankelijke of niet-volledig inspecteerbare onderdelen;
- samenvatting van de technische staat;
- aandachtspunten en risico's;
- overzicht geconstateerde gebreken;
- relevante foto's;
- dak- en gevelschema;
- MJOP met een planhorizon van 20 jaar.

5.3 O-Prognose en data

Alle inventarisatie-, conditie- en MJOP-gegevens worden volledig en eenduidig in O-Prognose geregistreerd.

De aan Curio opgeleverde dataset dient volledig overdraagbaar, bewerkbaar en zonder aanvullende bewerking bruikbaar te zijn voor toekomstig beheer, actualisatie en herinspecties.

Opdrachtnemer levert de overeengekomen rapportages en overzichten digitaal aan in de door Curio gewenste bestandsformaten.

Hierbij worden ten minste de definitieve rapportages in PDF-formaat en, waar relevant, bewerkbare exports of gegevensbestanden uit O-Prognose aangeleverd.

5.4 Foto's

Foto's dienen representatief, voldoende scherp en herleidbaar te zijn naar het betreffende element, gebrek en locatie.

Indien een gebrek in belangrijke mate bepalend is voor de conditie of onderhoudsmaatregel, dient dit gebrek met ten minste één passende foto te zijn onderbouwd.

5.5 Dak- en gevelschema

Per afzonderlijk gebouw/object wordt een dak- en gevelschema opgesteld waarin de gehanteerde geveloriëntaties, dakvlakken en relevante coderingen zijn weergegeven.

Het schema dient aan te sluiten op de in O-Prognose gehanteerde registratie, zodat elementen en gebreken eenduidig aan het betreffende gebouw/object kunnen worden gekoppeld.

5.6 Concept en definitieve oplevering

Opdrachtnemer levert de rapportage en het MJOP eerst als concept aan Curio ter beoordeling.

Eventuele opmerkingen en correcties van Curio worden door Opdrachtnemer verwerkt voordat definitieve oplevering plaatsvindt.

5.7 Afwijkingen en ontbrekende gegevens

Indien bij oplevering blijkt dat gegevens ontbreken, niet controleerbaar zijn of afwijken van dit Programma van Eisen, dient Opdrachtnemer deze gegevens zonder aanvullende kosten te corrigeren of aan te vullen.

6. Pilot en kwaliteitsborging

6.1 Pilotinspectie

Voorafgaand aan de verdere uitrol van de werkzaamheden voert Opdrachtnemer op een door Curio aan te wijzen locatie een pilotinspectie uit.

De pilot wordt uitgevoerd conform de volledige voor de opdracht geldende werkwijze, waaronder de inventarisatie, conditiemeting, gebrekenregistratie, MJOP-uitwerking, kostenraming en rapportage.

Doel van de pilot is om de toegepaste methodiek, het detailniveau, de registratie in O-Prognose en de uniforme toepassing van de eisen uit dit Programma van Eisen vooraf te toetsen.

6.2 Beoordeling pilot

Curio beoordeelt de resultaten van de pilot voordat verdere uitrol naar de overige locaties plaatsvindt.

Eventuele bevindingen, correcties of aanvullende afspraken die uit de pilot voortkomen, worden door Opdrachtnemer verwerkt in de definitieve werkwijze voor de overige locaties.

6.3 Interne kwaliteitscontrole

Opdrachtnemer voert aantoonbare interne kwaliteitscontroles uit op de volledigheid, juistheid en consistentie van de uitgevoerde inventarisaties, conditiemetingen, MJOP's en rapportages.

Deze controles vinden plaats voordat conceptresultaten aan Curio worden aangeboden.

6.4 Steekproeven en audits door Curio

Curio behoudt zich het recht voor gedurende de uitvoering steekproeven en audits uit te voeren op de geleverde inventarisaties, conditiebeoordelingen, hoeveelheden, kostenramingen en MJOP's.

Indien uit een interne controle, steekproef of audit blijkt dat gegevens onjuist, onvolledig of niet conform dit Programma van Eisen zijn vastgelegd, dient Opdrachtnemer de betreffende gegevens te corrigeren.

Indien sprake blijkt van een structurele afwijking, kan Curio verlangen dat vergelijkbare onderdelen of locaties aanvullend worden gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.

7. Actualisatie en herinspectie

7.1 Algemeen

Binnen de looptijd van de overeenkomst maakt ten minste één actualisatie- en herinspectieronde onderdeel uit van de opdracht.

Doel hiervan is om de eerder uitgevoerde nulmeting, conditiebeoordeling en het MJOP te actualiseren op basis van de feitelijke situatie op dat moment.

7.2 Omvang van de herinspectie

De herinspectie wordt uitgevoerd voor de locaties die op het moment van de herinspectieronde onderdeel uitmaken van de vastgoedportefeuille van Curio, rekening houdend met eventuele mutaties in de portefeuille.

Locaties kunnen gedurende de contractperiode worden toegevoegd, afgestoten, gerenoveerd, tijdelijk buiten gebruik worden gesteld of anderszins wijzigen.

7.3 Uitgangspunt bij actualisatie

Bij de actualisatie wordt aangesloten op de eerder voor de betreffende locatie opgebouwde inventarisatie en registratie in O-Prognose. De Opdrachtnemer controleert daarbij of:

- elementen nog aanwezig en ongewijzigd zijn;
- hoeveelheden en technische specificaties nog actueel zijn;
- nieuwe elementen zijn toegevoegd of bestaande elementen zijn vervallen;
- de conditie en gebreken zijn gewijzigd;
- onderhoudsmaatregelen en planjaren nog passend zijn;
- kostenkengetallen en vervangingswaarden nog actueel zijn;
- het toekomstperspectief of de demarcatie van de locatie is gewijzigd.

7.4 Wijzigingen sinds nulmeting

Wijzigingen die sinds de nulmeting hebben plaatsgevonden, waaronder renovaties, vervangingen, uitbreidingen, functiewijzigingen of wijzigingen in onderhoudsverantwoordelijkheid, worden verwerkt in de inventarisatie en het MJOP.

7.5 Herbeoordeling conditie en gebreken

De actuele technische conditie wordt opnieuw beoordeeld volgens de geldende NEN 2767-methodiek.

Bestaande gebreken worden gecontroleerd op ontwikkeling en nieuwe relevante gebreken worden toegevoegd. Niet meer aanwezige of herstelde gebreken worden overeenkomstig verwerkt.

7.6 Actualisatie MJOP

Op basis van de herinspectie wordt het MJOP geactualiseerd. Onderhoudsmaatregelen, kosten en planjaren worden waar nodig aangepast aan de actuele conditie, uitgevoerde werkzaamheden, gewijzigde kostenkengetallen en het actuele toekomstperspectief van de locatie.

7.7 Uniformiteit en herleidbaarheid

De actualisatie en herinspectie worden uitgevoerd volgens dezelfde systematiek en hetzelfde detailniveau als de oorspronkelijke nulmeting, zodat gegevens tussen inspectiemomenten onderling vergelijkbaar en herleidbaar blijven.