

Aandachtspunten voorbereiding inspecties

In de kennissessie *Organiseren en interpreteren van inspecties* van september 2020 is een aantal aandachtspunten benoemd die in acht genomen moeten worden ter voorbereiding van een inspectie.

Niet met de intentie om compleet te zijn, wel met de uitnodiging om deze aan te vullen. Suggesties en vragen graag mailen naar info@sertum.nl

Genoemd zijn:

- Is het doel van de inspectie duidelijk (welk probleem moet er worden opgelost)?
 - Stel de 'waarom-vraag' (en neem niet te snel genoegen met het antwoord)
- Is duidelijk wat het resultaat van de inspectie moet zijn?
 - Vraag je af 'Wat is er klaar als we klaar zijn?' (en draagt dat bij aan het doel?)
- Leidt de inspectie (middel) tot het resultaat en de oplossing voor het probleem?



- Zijn alle uitgangspunten duidelijk?
 - Welke thema's nemen we mee tijdens de inspecties?
 - Alleen technisch (conditiemeting NEN 2767)
 - Brandveiligheid, Energieprestatie, Binnenmilieu
 - Asbest, loden leidingen, legionella,
 - Wet- en regelgeving
 - ...
 - Wordt RVB-BOEI methodiek gevolgd of niet (en waarom wel of niet)?
 - Is er overzicht te inspecteren objecten met gebruik, soort object, m2 (bvo, gbo), bouwjaar, aantal bouwlagen, assetlijst installaties, rest-exploitatieperiode, foto-impressie, overzicht bijgebouwen.
 - Aan welke eisen moeten de inspecteurs voldoen en welke expertise is nodig?
 - Aan welke eisen moet het bedrijf voldoen (financieel, ervaring, referentieprojecten)
 - Is het overzicht te inspecteren bouwdelen (inclusief installaties en terrein) beschikbaar en compleet?
 - Is er een meetinstructie en is die duidelijk?
 - Is de planning duidelijk en realistisch?
 - Moet de inspecteur wel of niet een voorstel doen voor onderhoudsactiviteiten en meerjarenonderhoudsplanung?

Aandachtspunten voorbereiding inspecties

- Wordt bijlage D NEN 2767 gebruikt en hoe dan?
- Hoe om te gaan met bestaande inventarisatie- en onderhoudsplanningen?
- Is er overzicht beschikbare tekeningen (plattegronden, gevels), keuringsrapporten (installaties)
- Hoe om te gaan met niet inspecteerbare bouwdelen?
- Hoe gaan we om met steekproeven?
- Hoe om te gaan met meerdere gebreken op bouwdeel conform NEN 2767-1?
- Is duidelijk hoe om te gaan met huurpanden, eigendomspanden, VvE-constructies?
- Is er een duidelijke demarcatie?
- Betreffende toe te passen softwareapplicatie:
 - Zijn er eisen gesteld aan toe te passen softwareapplicaties?
 - Stelt opdrachtgever licenties beschikbaar of niet?
 - Is er een referentiebestand of basisbestand ingericht en beschikbaar?
 - Is het referentiebestand afgestemd op het gewenste detailniveau (en objectsoort)?
 - Is het referentiebestand compleet m.b.t. onderhoudsmaatregelen, onderhoudscycli en kostenkengetallen?

Een goede uitvraag bevat daarnaast:

- Een selectieprocedure en de selectiecriteria en weging
- Werkwijze communicatie naar gebruikers, huurders, etc.
- Afspraken m.b.t. rapportages en output
- Inrichting kwaliteitscontrole
- Noodzaak van uitvoeren pilot in de selectiefase of na/bij de start van de uitvoering
- De eisen die worden gesteld aan het inspectieplan (PvA)
 - Ook als er geen plan wordt gevraagd is het raadzaam om er wel een te maken*
- Alle inkoopdocumenten die nodig zijn voor inschrijving:
 - Prijzenblad
 - Opgave referenties
 - Format voor het stellen van vragen
- Algemene inkoopvoorwaarden organisatie of (beter) hanteer De Nieuwe Regeling (DNR)
- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Eigen verklaring over de uitsluitingsgronden, financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure)

Aandachtspunten voorbereiding inspecties

Vóór, tijdens en na de inspectie

De juiste houding en gedrag van de inspecteur (attitude), o.a:

- Gaat adequaat om met signalen, legt afspraken vast, werkt en controleert nauwgezet
- Handelt met inzicht en tact naar stakeholders en is zich ervan bewust dat er een spanningsveld kan bestaan tussen de belangen van de verschillende partijen
- Gaat zorgvuldig om met verkregen informatie, behandelt deze vertrouwelijk
- Geeft blijk van anticiperend vermogen;

Voldoende onafhankelijkheid en zelfstandigheid van de inspecteur (autonomie)

- Kan een toegewezen taak inhoudelijk beoordelen, kan relateren aan de vraagstelling en bepalen onder welke randvoorwaarden de taak kan worden uitgevoerd;
- Kan bepalen welke informatie nodig is voordat de taak met succes kan worden aangepakt;
- Kan op basis van de aangeleverde informatie, de invulling van randvoorwaarden en het eigen kennisniveau beslissen of de toegewezen taak naar behoren kan worden vervuld;
- Moet handelen op het moment dat veiligheid en/of gezondheid in het geding zijn.

Attitude en autonomie zijn ontleed aan de Maatlat voor Onderhoudskundigen



Suggesties, vragen en aanvullingen kunnen worden gemeld bij Sertum via mail of via onze LinkedIn groep.