

Gebouwdossier, wat mag en wat moet??

23 september 2021

Welkom

- Svp microfoon uitzetten
- Interactie
 - Gebruik CHAT functie voor vragen
 - Vragen worden per hoofdblok beantwoord

Let op: Als je geen stabiele internetverbinding hebt (Wifi) kan het beeld mogelijk gaan haperen, zet dan ook je camera uit.

Geen geluid? Kitty info@sertum.nl 085 4011870

Programma

- 15:30 Opening Sertum**
Introductie Sannie Verweij
- 15:40 Waarom een gebouwdossier?**
- 15:50 5 hoekstenen van een goed gebouwdossier**
- Organisatie
 - Gebouwinformatie
- 16:10 Wet en regelgeving**
- Overdrachtdossier (Wet Kwaliteitsborging)
 - Dossier van keuringen
 - Zorgplicht
- 16:20 Software**
- 16:40 Toets (plus nabespreking)**
- 17:00 Einde**

Het belang van een goed gebouwdossier

Visie Sannie Verweij, Gebouwinzicht





*Visie Sannie Verweij
Ik geloof dat iedereen een bijdrage kan én moet
leveren aan een duurzamere leefomgeving.*

*In de huisvestingsbranche hebben wij daarin de
taak om de bestaande bouw te verduurzamen.*



Overzicht



Inzicht



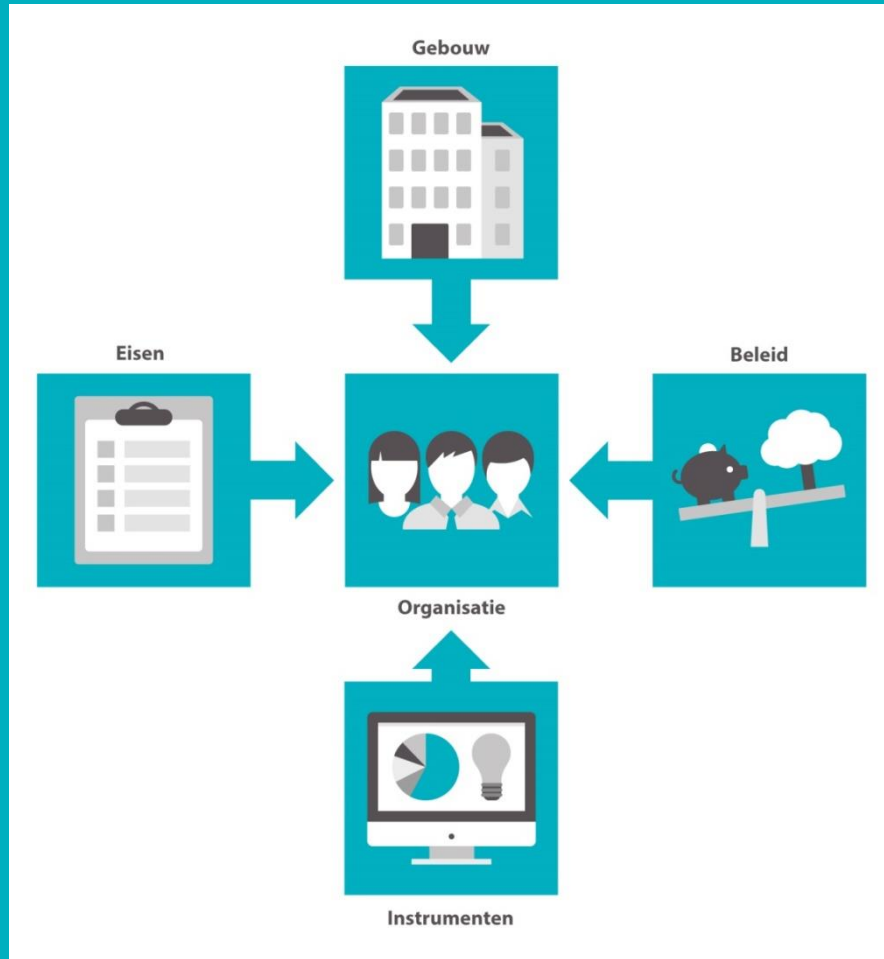
Plannen maken



Duurzame gebouwen

*“Inzicht in je gebouw is de basis van
continue verduurzaming”*

5 Hoekstenen Gebouwinzicht



Organisatie

Gebouw

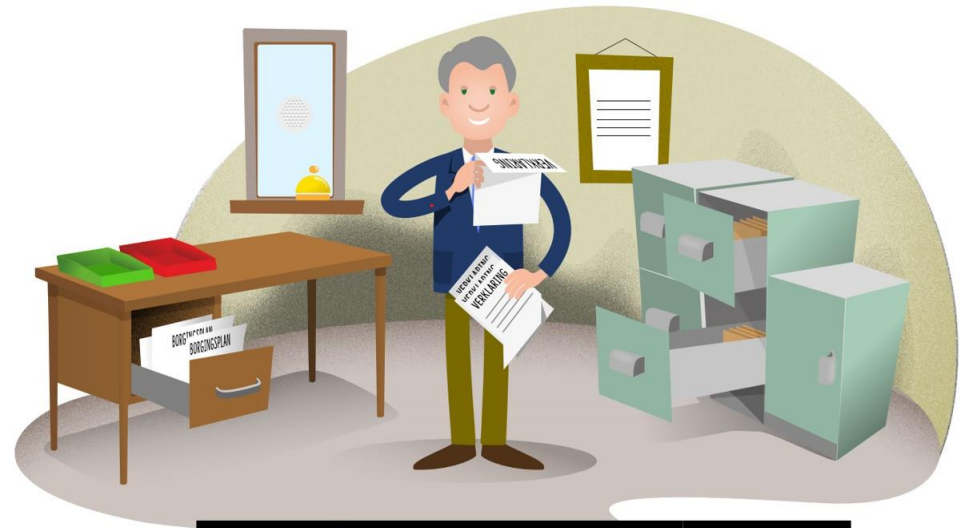
Eisen

Beleid

Instrumenten

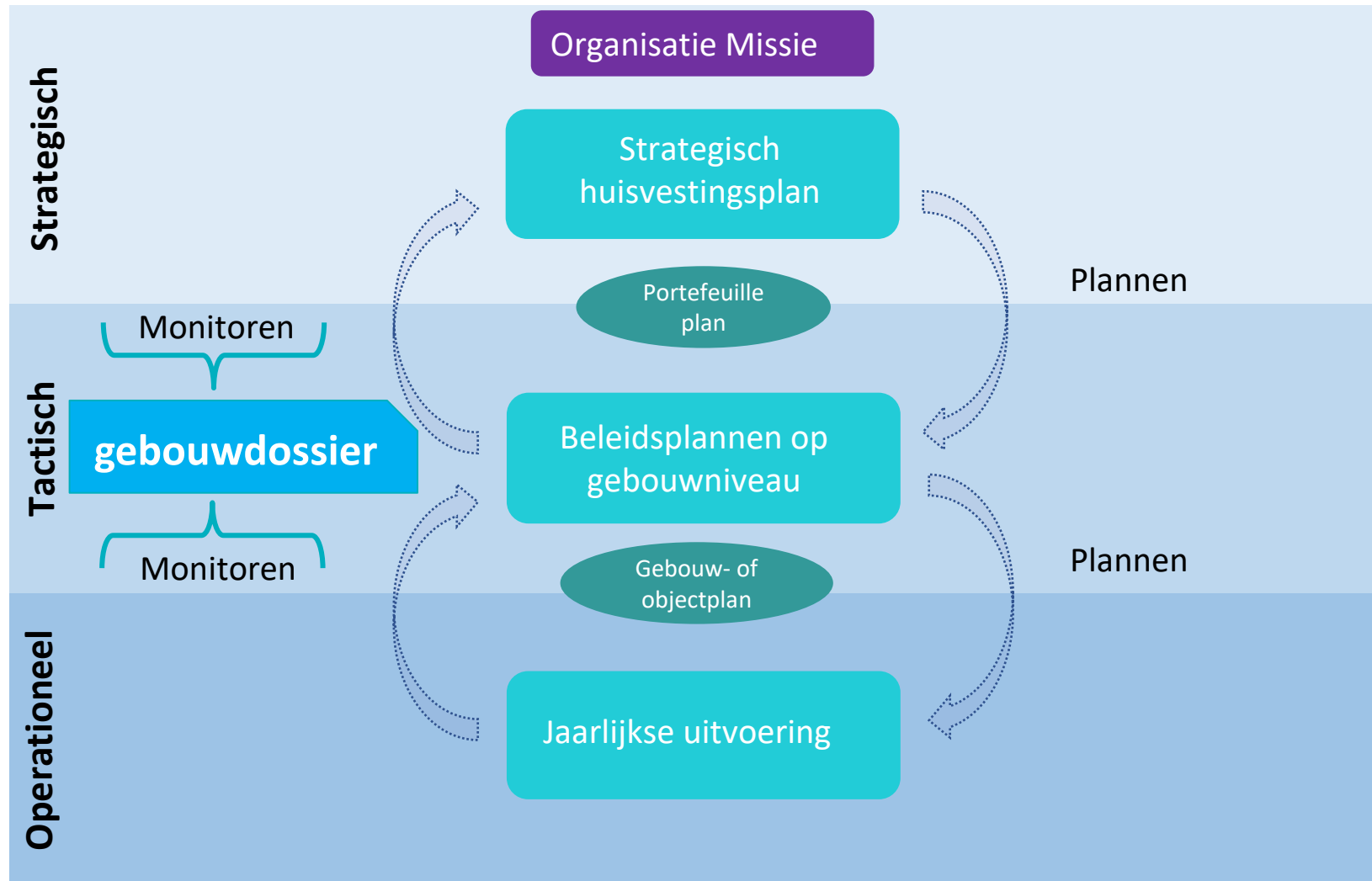
Gebouwdossier: wat mag en wat moet?

Het voldoen aan de eisen van wet- en regelgeving is een primaire verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Wat zijn de verplichtingen als het gaat over documentatie in relatie tot de komende Wet Kwaliteitsborging. En wat is een basis voor een goed gebouwdossier?

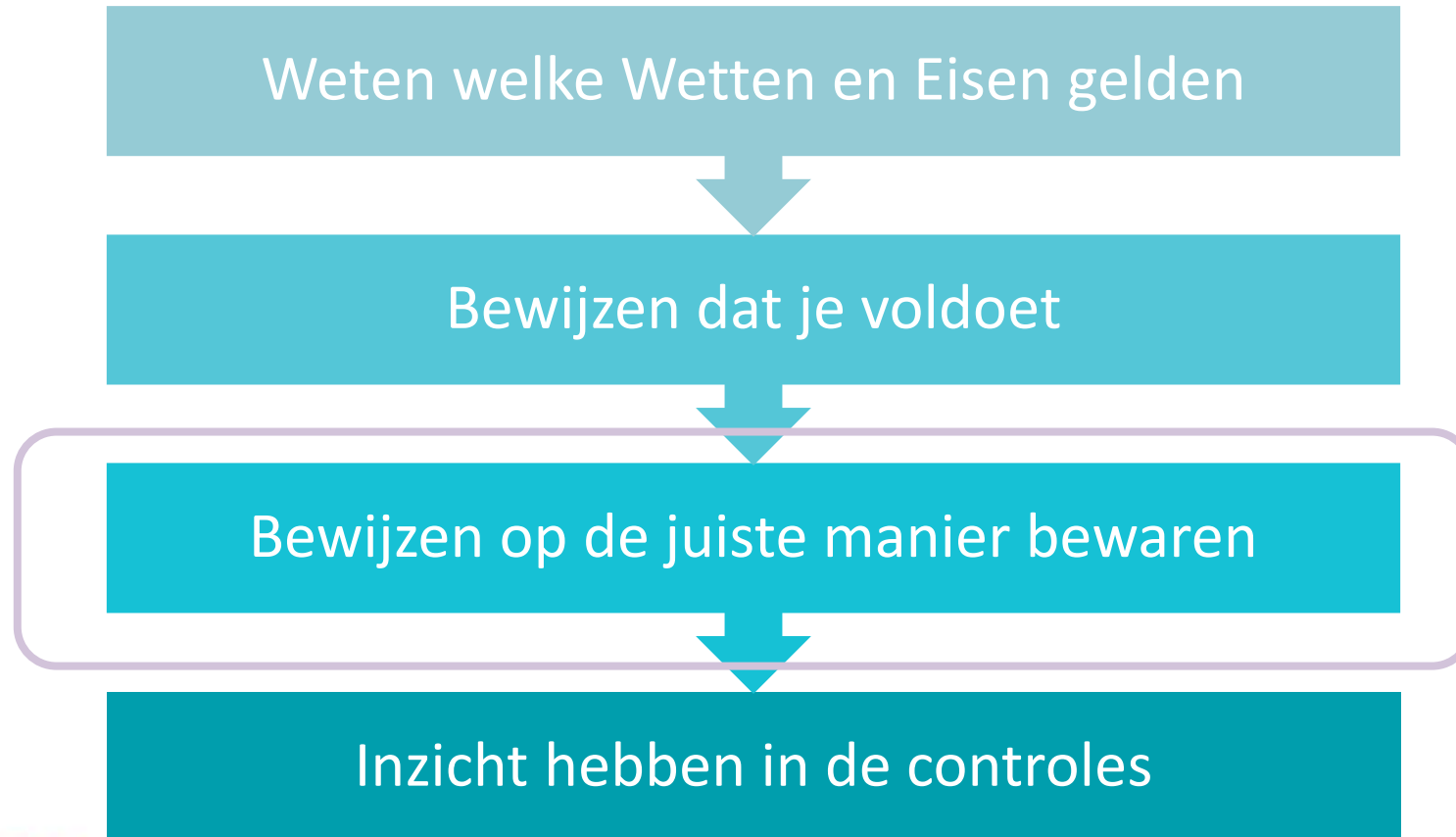


Dossier bevoegd gezag

Vastgoed managen is een continu proces van plannen en monitoren



Waarom een gebouwdossier?

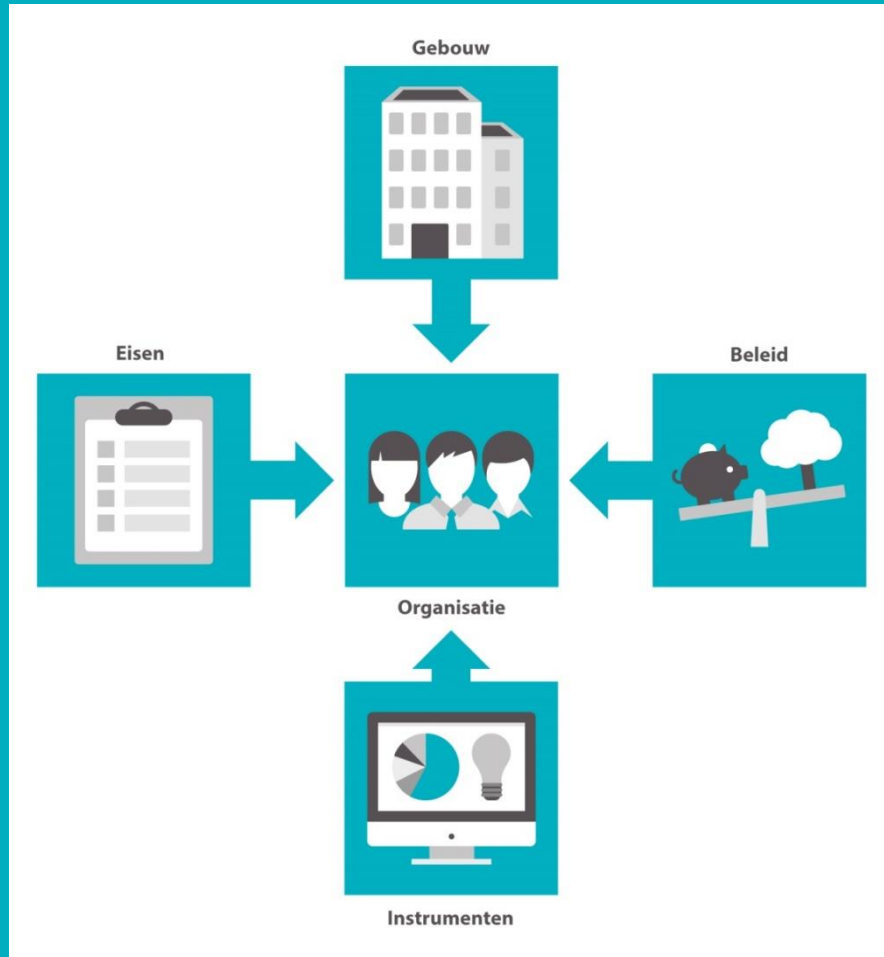


Waarom is een gebouwdossier wettelijk noodzakelijk?

Het kunnen aantonen en bewijzen dat je gebouw voldoet aan de wetgeving uit het lijstje hiernaast.

- De wet kwaliteitsborging
- Wet Milieubeheer
- Woningwet
- Arbowet
- Drinkwaterwet
- European Building Directive (EPBD)
- Zorgplicht

5 Hoekstenen Gebouwinzicht



Organisatie

Gebouw

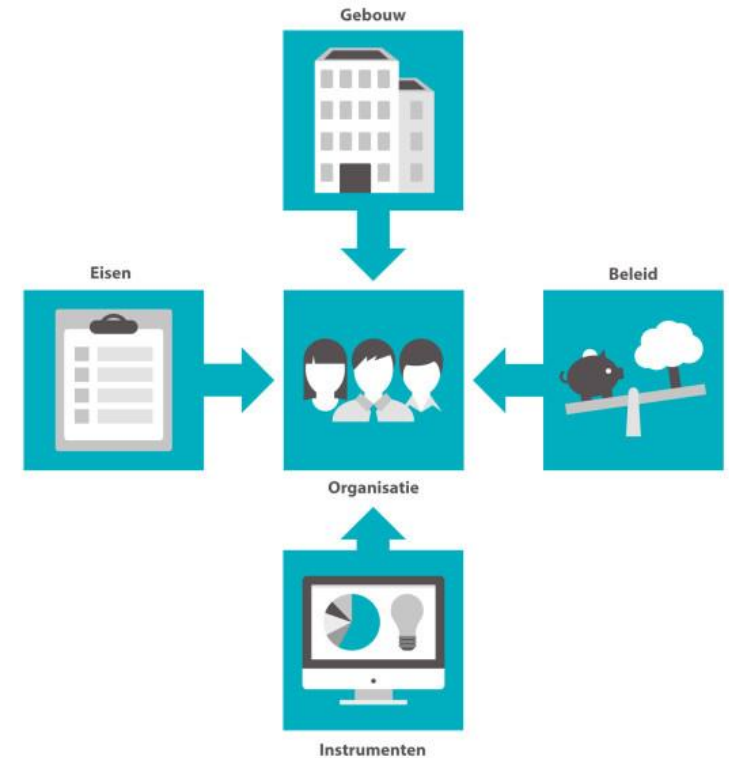
Eisen

Beleid

Instrumenten

Vijf hoekstenen van een goed Gebouwdossier

1. Organisatie 'fit for use'
2. Gebouwinformatie op orde
3. Eisen in beeld en getoetst
4. Beleid op alle niveaus in samenhang uitgewerkt
5. De juiste instrumenten beschikbaar



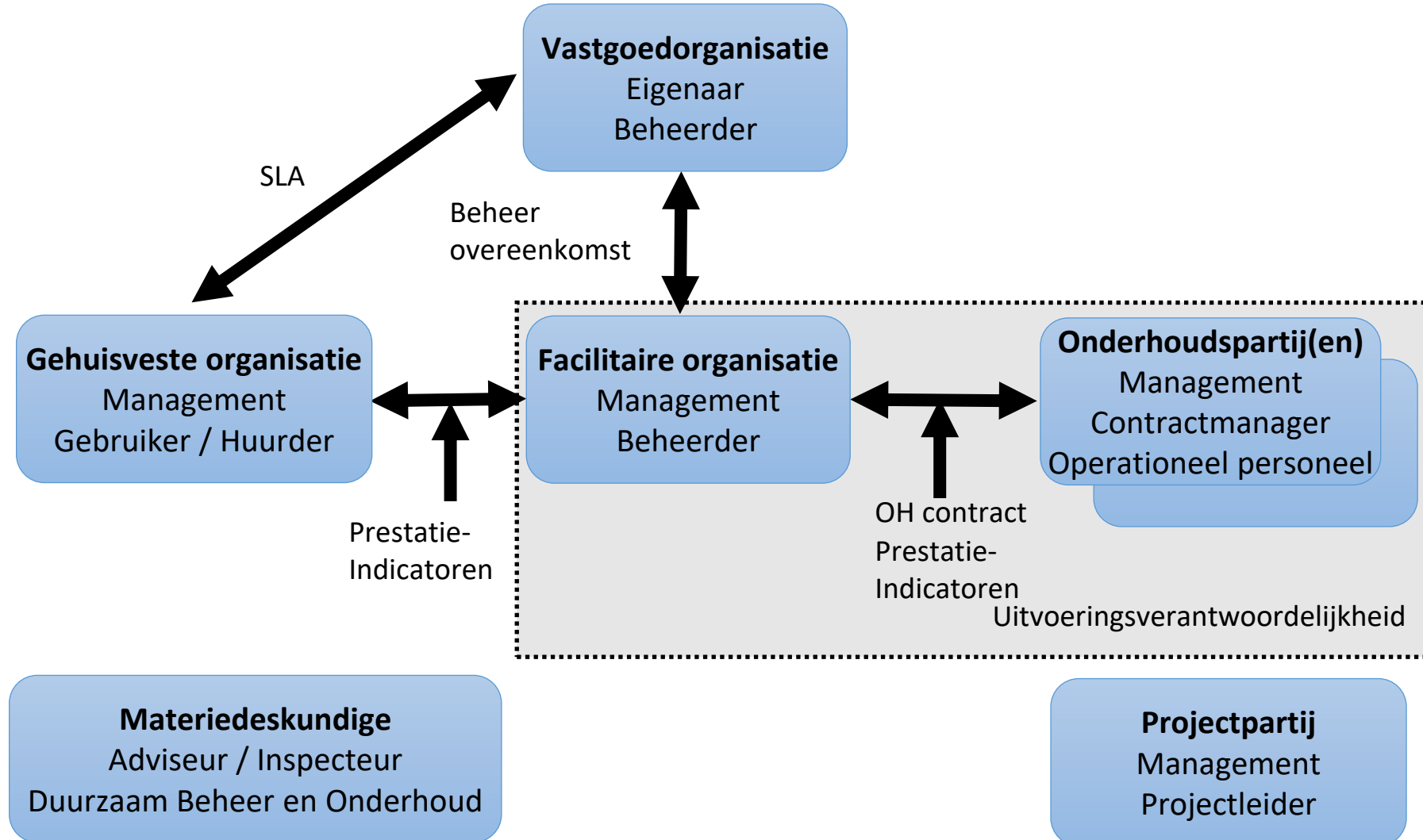
Hoeksteen 1: Organisatie



Organisatie 'fit for use'

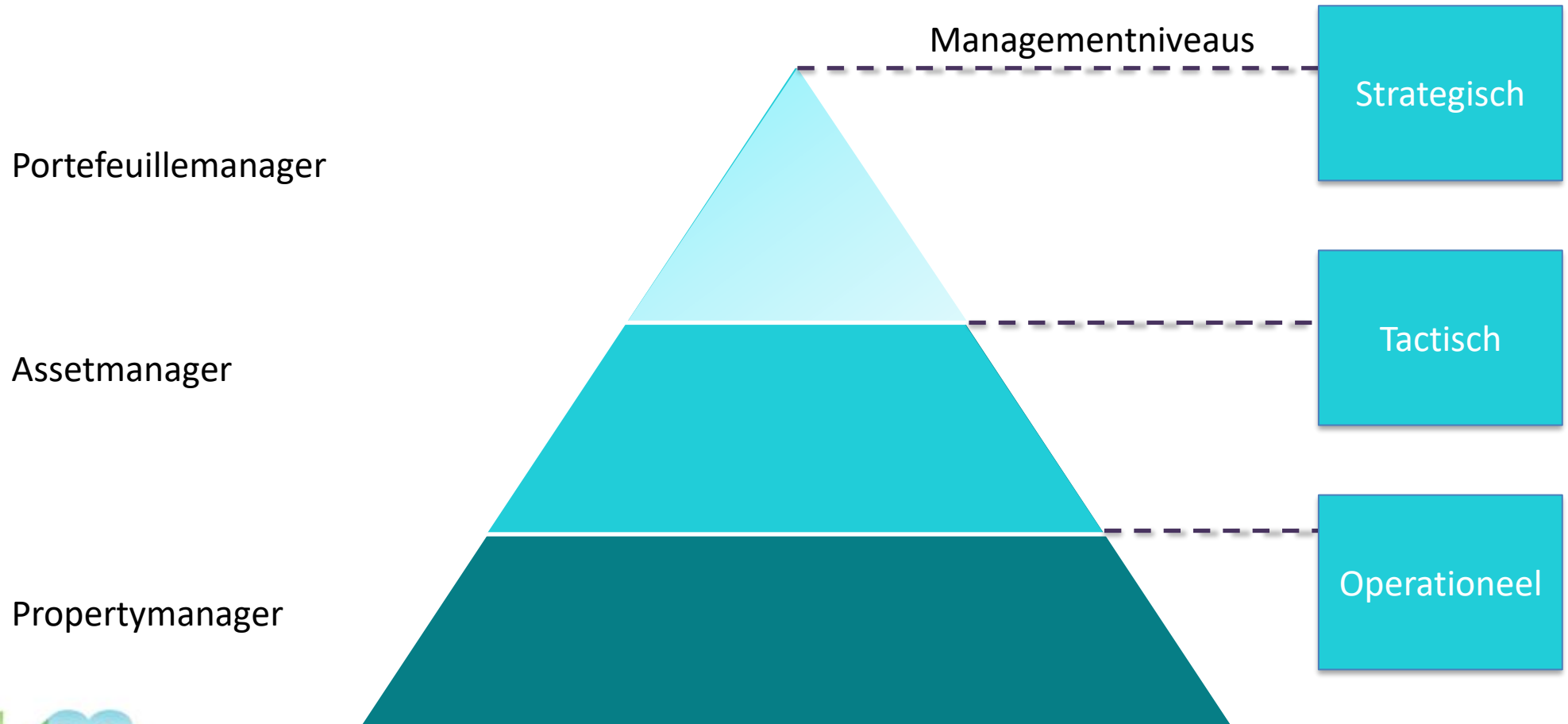
Kernteam dat zich bezig houdt met beheer en onderhoud en het gebruik van het gebouw.

In vastgoedmanagement hebben we te maken met verschillende stakeholders

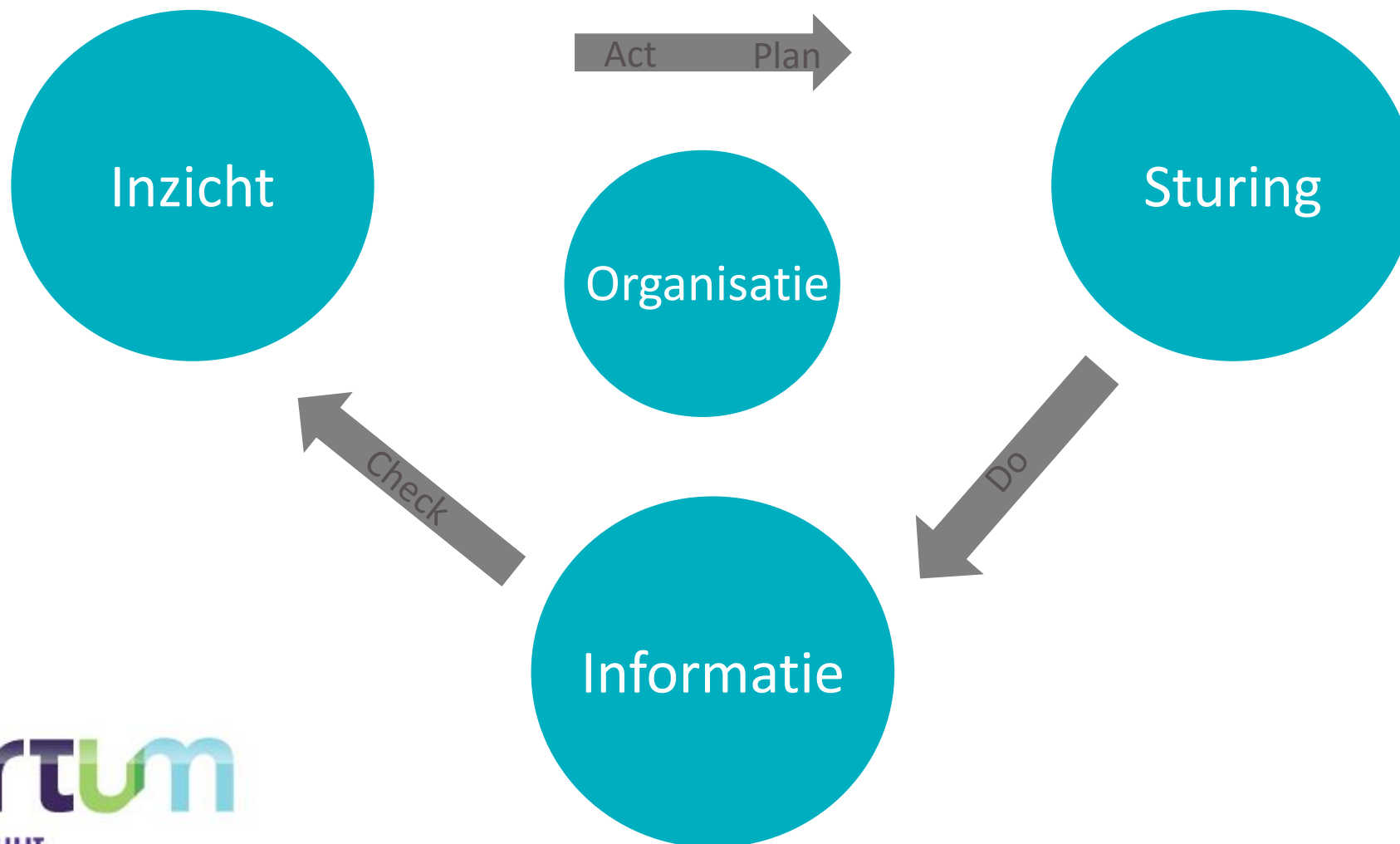


De informatiestroom op portefeuilleniveau

Bij elke stakeholder zijn alle managementlagen zijn betrokken



De informatiestroom op portefeuilleniveau

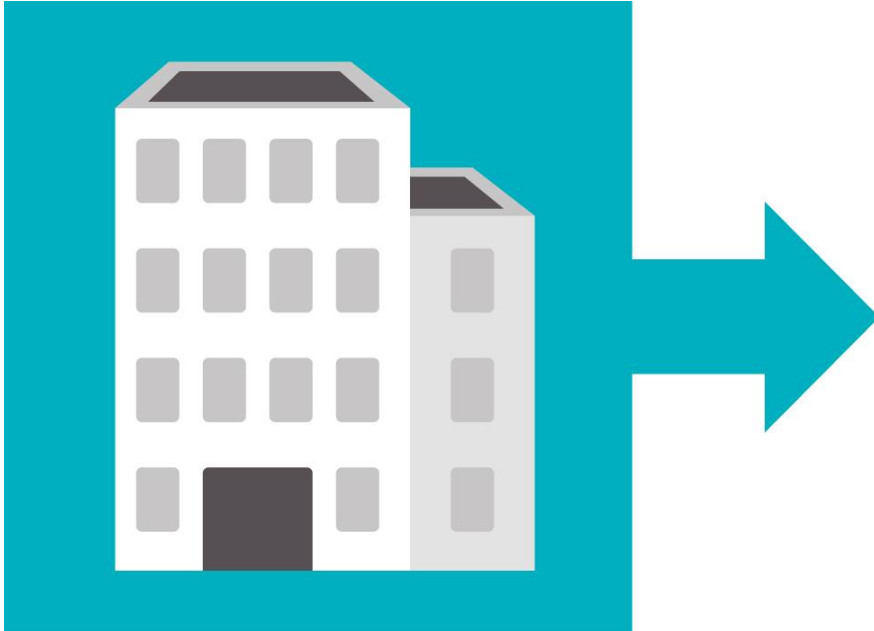


POLL

Wat is jou ervaring hoe goed het gebouwdossier gemiddeld in NL op orde is?

1. Helemaal niet op orde: Het is eigenlijk geen dossier te noemen
2. Niet op orde: er is wat verzameld, maar ik kan niet vinden wat ik zoek
3. Neutraal: de hoogstnoodzakelijk informatie is vindbaar, maar er is geen overzicht.
4. Redelijk op orde: Er is wat overzicht maar geen inzicht
5. Helemaal op orde: er is inzicht en er wordt gestuurd op deze informatie

Hoeksteen 2: Gebouw



Alle gebouwinformatie op orde. Actueel, beschikbaar en vindbaar.

Gebouwinformatie op orde

- Nieuwe huurder → indelingstekeningen
- Bevoegd gezag → brandscheidingstekeningen
- Energielabel plicht voor kantoren → hoeveel m2?
- Offerte voor plan energiebesparing → wat is het huidige systeem?
- BREEAM-NL In use keurmerk → bewijslast?

Gebouwinformatie op orde

Wat is de informatiebehoefte?

- Technisch
- Huurders/gebruikers, contractinformatie, afspraken
- Vaste onderhoudspartijen (bouwkundig, w-installaties en e-installaties)
- Contractinformatie en afspraken
- Gebruikershandleiding
- Energielasten/verbruik
- Servicekosten, huur- en gebruiksvergoedingen, indexering
- Verzekeringen, belastingen, etc.
- Etc.

Welke documenten moeten er in het gebouwdossier zitten?

- Kerndocument, basis gebouwinformatie (functie, m2 en stakeholders)
- Revisiebescheiden (tekeningen en beschrijvingen)
- Onderhouds- en bedieningsvoorschriften.
- Onderhoudsrapportages
- Logboeken
- Ontwerpuitgangspunten (met prestatieafspraken en bij behorende berekeningen)
- Inbedrijfstelrapportages (inregel- en testgegevens)

Gebouwinformatie op orde

- Zorg dat **relevante** informatie beschikbaar, volledig en betrouwbaar is
- Opgeslagen in toegankelijke systemen en niet in bureaulades, hoofden en losse lijstjes
- Graag met 1 document/ dashboard met daarin de belangrijkste gebouwenkenmerken en de verwijzingen waar de rest te vinden is.

Hoeksteen 3: Eisen



Eisen in beeld en getoetst.
Compliance, voldoet het
gebouw aan alle geldende
wet en regelgeving?

Is er een wettelijke verplichting over het gebouwdossier?

- Aantonen dat je aan wetgeving voor beheer voldoet
- Dossier bij oplevering → Wet kwaliteitsborging

Eisen in beeld en getoetst (1)

Wie toetst, wanneer en hoe vaak?

- Wettelijke verplichting, certificaten, etc.
- Niet verplicht >>> wat dan? Eigen verantwoordelijkheid!

Beschikbaarheid en toegankelijkheid certificaten en keuringsrapporten
... dat moet dus in het gebouwdossier (Systeem of ordners)

Eisen in beeld en getoetst (2)

Afspraken met onderhoudsbedrijven toetsen?

- SLA's, prestatiecontracten, inspanningscontracten

Wie voert binnen het contract de controles uit?

Balans vinden tussen vertrouwen, afspraken/instructie en controle

Welke eisen moet je eigenlijk aan voldoen?

Antwoorden invullen in de chat

Voorbeelden voor je dossier van keuringen

NEN 1010

Legionella

Brandveiligheid

NEN3140

Installatiekeuringen

Liftkeuringen

Etc.

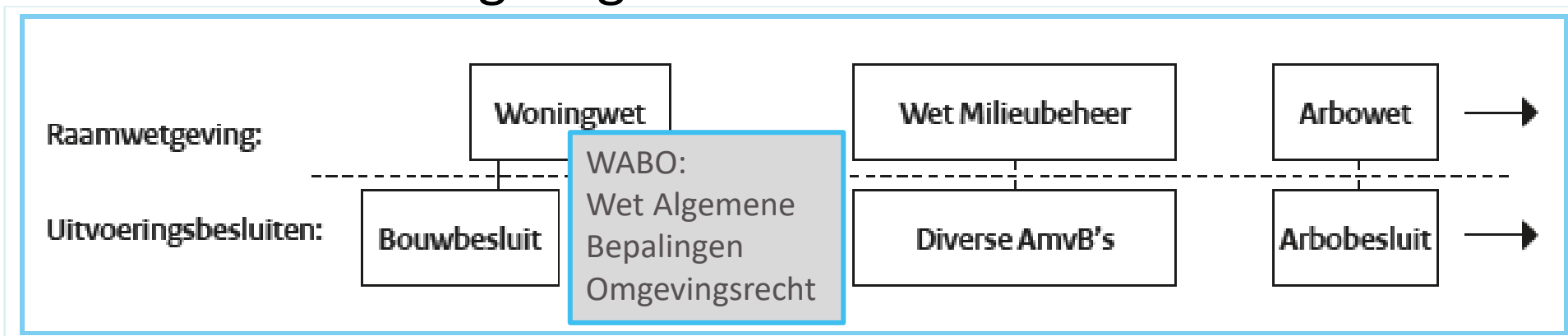
...



Het Nederlandse wettelijke systeem:

- Wettelijke regeling
- Uitvoeringsbesluit: Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).
- Ministeriele regeling → details

Maar let op:
vanaf 1 juli 2022 nieuwe
raamwetgeving:
de omgevingswet!



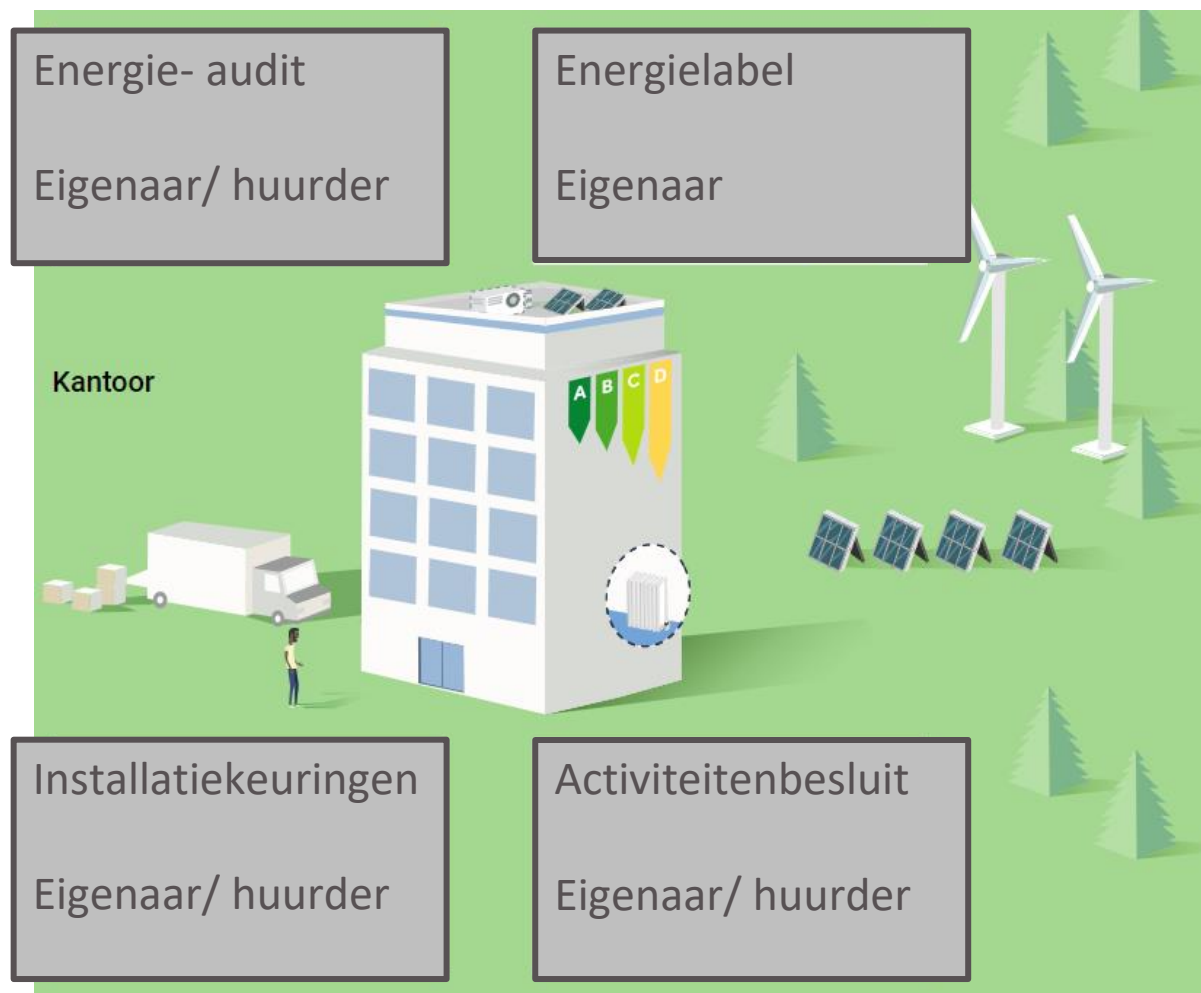
4 AMvB's bij de Omgevingswet (start 1 juli 2022)

- Het Omgevingsbesluit (Ob)
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)



Lees meer op: aandeslagmetdeomgevingswet.nl/

Energiebesparing: Vier wettelijke verplichtingen



Bron plaatje: Kompas
energiewetgeving

Is er een wettelijke verplichting over het gebouwdossier?

- Aantonen dat je aan wetgeving voor beheer voldoet
 - Zowel de eigenaar als de huurder heeft dus allerlei verplichtingen
 - In het gebouwdossier moet het bewijs staan dat je voldoet.
- Dossier bij oplevering → Wet kwaliteitsborging

Wet Kwaliteitsborging (WKB) (start ook 1 juli 2022)

De bedoeling van de wet:

1. Van papieren controle naar “As-build” controle
2. Duidelijke verantwoordelijkheden
3. Het leveren van een prikkel voor de bouw voor het zelf leveren van kwaliteit
4. Bescherming van de consument

WKB gaat stapsgewijs in:

- Tot en met 2024 alleen voor eenvoudige bouwwerken. Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden.
- Vanaf 2025 volgen andere bouwwerken

Wet Kwaliteitsborging

Publiekrecht



Vergunningsplichtig:

- ☐ Woningwet
- ☐ WABO
- ☐ Bouwbesluit

✓ Nieuw stelsel voor kwaliteitsborging

Gevolgklasse 1:

- o.a. grondgebonden eengezinswoningen, woonboten

Vakantiewoningen, bedrijfspanden max 2 bouwlagen

Alle bouwwerken:

- ☐ Burgerlijk Wetboek

- ✓ Verbrede aansprakelijkheid
- ✓ Informatieplicht verzekeringen
- ✓ 5% regeling nieuwbouw
- ✓ Waarschuwingsplicht
- ✓ Consumentendossier



PRIVAATRECHT

Wijziging Burgerlijk Wetboek

✓ Consumentendossier

• Oplever- of consumentendossier – art. 7:757a BW

Plicht voor de aannemer is het leveren van een dossier bij oplevering. Het artikel schrijft voor dat bij een kennisgeving van een aannemer aan zijn opdrachtgever dat het werk klaar is en kan worden opgeleverd, informatie moet worden aangeleverd waaruit dat blijkt. De te leveren informatie moet *volledig inzicht geven* in de nakoming van de overeenkomst.

Opleverdossier

Artikel 757a Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

Wat moet er volgens WKB in het dossier zitten:

1. Tekeningen en principe schema's installaties
2. Ontwerpuitgangspunten en berekeningen die aantonen dat daaraan voldaan wordt.
3. Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties,
4. De gebruiksfuncties van het bouwwerk en
5. Onderhouds- en bedieningsvoorschriften.
6. Ingebruikstelrapportages

Of de aannemer en de opdrachtgever
regelen contractueel een andere afspraak!

POLL/ STELLING

De invoering van het verplichte opleverdossier volgens de Wet Kwaliteitsborging gaat helpen bij het verbeteren van de gemiddelde stand van een gebouwdossier in Nederland.

- a. Helemaal mee eens
- b. Mee eens
- c. Niet mee eens en niet mee oneens
- d. Niet mee eens
- e. Helemaal niet mee eens

Hoeksteen 4: Beleid



Inzicht in beleid eigenaar en
beleid huurder.

Beleid op alle niveaus in
samenhang uitgewerkt

Kennis van beleid is nodig

Waarom doen we dit onderhoud

- Schilderwerk
- Dakbedekking
- Filters van de ventilatie vervangen

Eigenaars beleid en gebruikersbeleid



Onderhoudsbeleid

Het gebouw op gestelde niveau krijgen
En houden!

Gestelde niveau is per organisatie verschillend:

- Afstoten
- Consolideren
- Opschalen



Duurzaamheidsbeleid

- Klimaatakkoord
- Bestaande bouw verduurzamen
- Alleen haalbaar als eigenaren en gebruikers samenwerken.
- Wortel en de stok

(wettelijke verplichtingen versus koplopers ideeën.



Duurzaamheidsbeleid

Energiebesparingsdoelstelling

- Eigenaar: Duurzame beleggingsportefeuille
- Eigenaar: GRESB Benchmark rating
- Gebruiker: Moet voldoen aan CO2 prestatieladder voor zijn klanten.
- Gebruiker: doet mee aan landelijke convenant zoals MeerJarenEnergieAfspraken.
- Eigenaar: krijgen van investeringsaftrek (MIA, EIA)
- Gebruiker: krijgen van een subsidie.

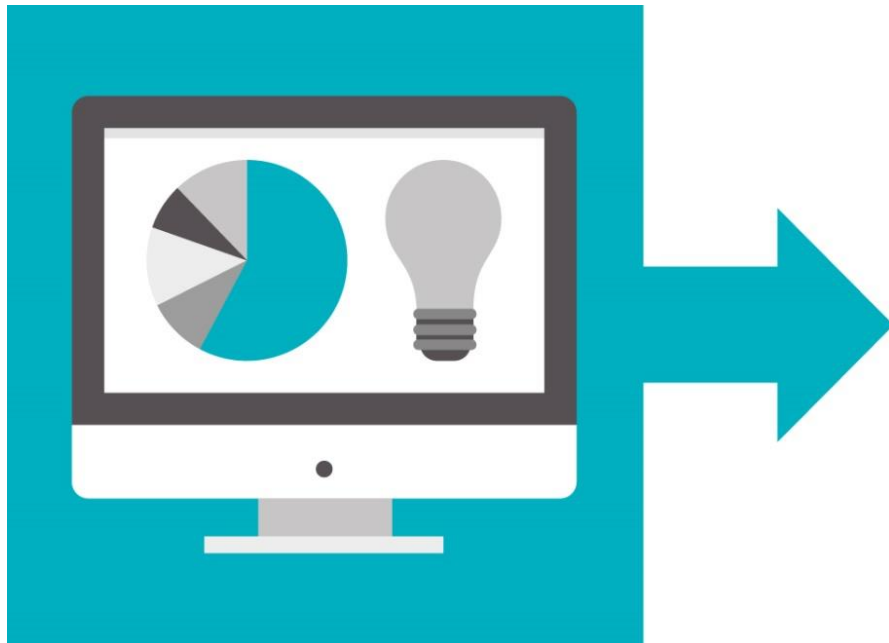


Belangrijk dus!

In gebouwdossier moet je ook de uitgangspunten vastleggen:

- beleid eigenaar
- beleid gebruikers
- En wat betekent dat voor de keuzes die je maakt in je gebouw.

Hoeksteen 5: Instrumenten

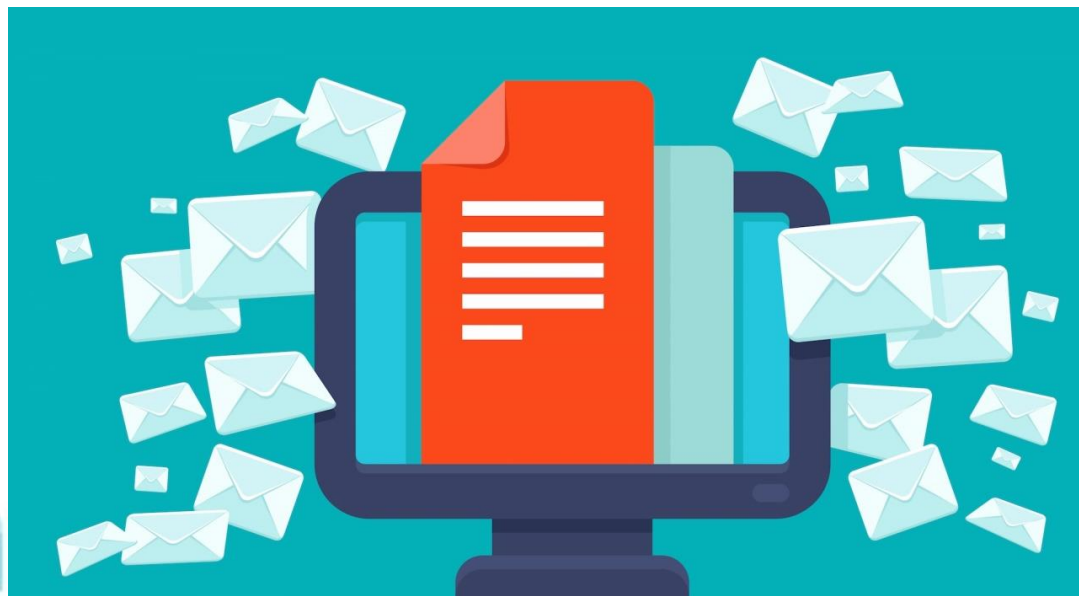


De juiste instrumenten beschikbaar. Kennis in de organisatie. Ondersteuning door software.

Terug naar organisatie/ processen

Hoe kan de juiste software de processen ondersteunen?

→ **Eerst Inventariseren, dan automatiseren**



Software: Informatie Management Systemen

- Financieel
- Contractmanagement
- Tekeningenbeheer
- Onderhoudsplanningen software (MJOP)
- Compliancy/ keuringenlijsten/ voldoen aan wet en regelgeving
- FMIS/ Ruimtemanagementsysteem
- Klachten of reparaties beheersysteem
- Gebouw Beheer Systeem
- Energie Management Systeem

Wat heb je nodig als organisatie

1 groot pakket dat alles kan
of

Verschillende pakketten voor
verschillende doeleinden



Denk bij de keuze aan:

Integraties en automatisering

- Worden klachten van gebruikers gelijk gekoppeld aan aannemer?
- Worden orderbonnen gelijk in financieel systeem ingeboekt?

Wijze van opslag

- Cloud
- Via Intranet
- Lokaal per computer



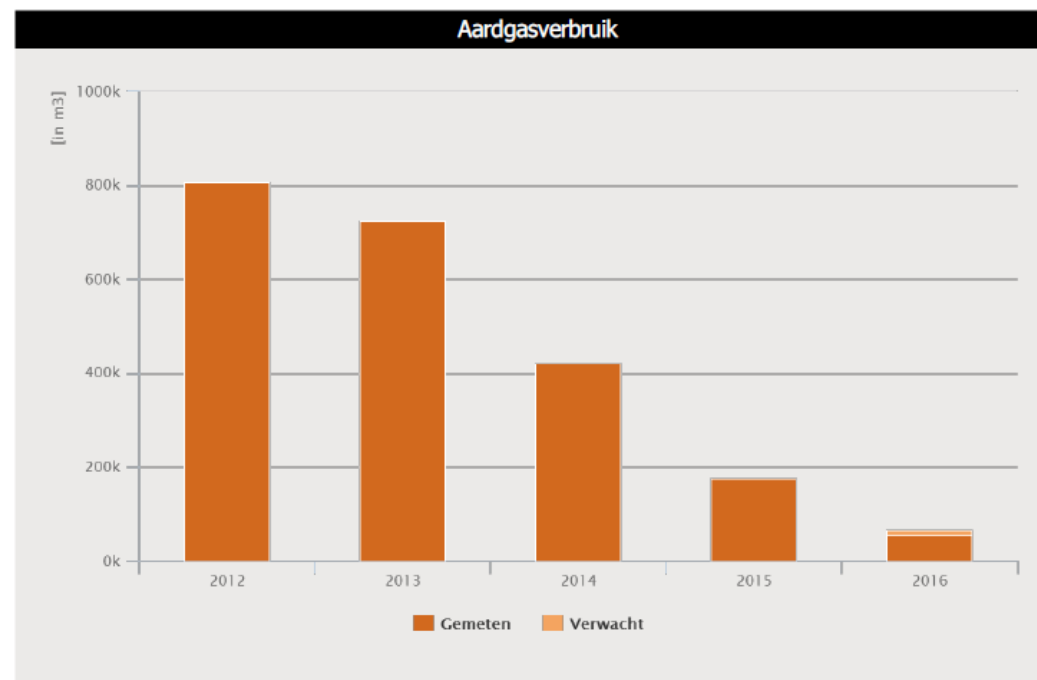
Denk bij de keuze aan:

Rechten en bevoegdheden

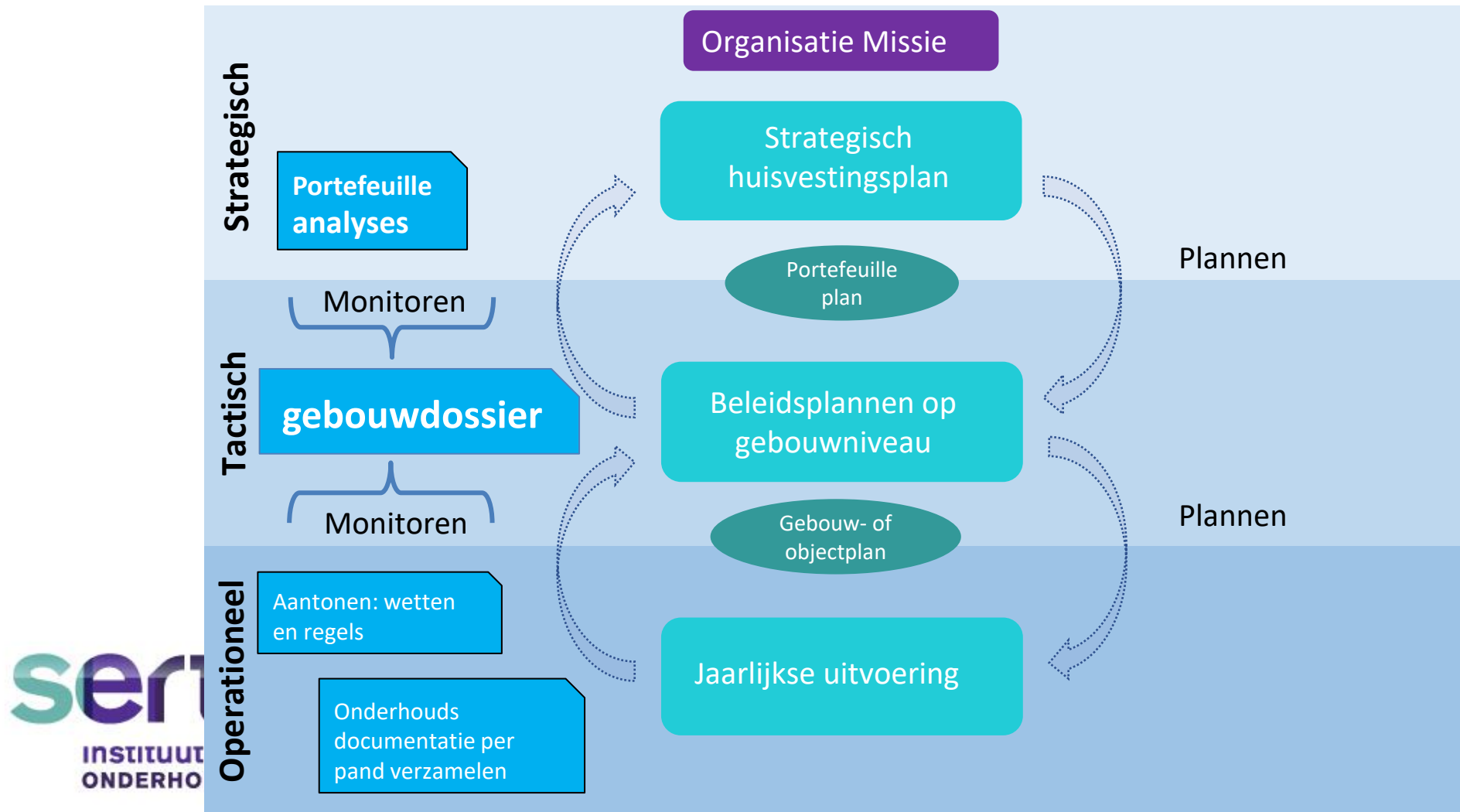
- Wie mag erin kijken
- Wie mag erin wijzigen

Strategisch, tactische en operationeel

- Rapportage genereren
- Data uitwisselen



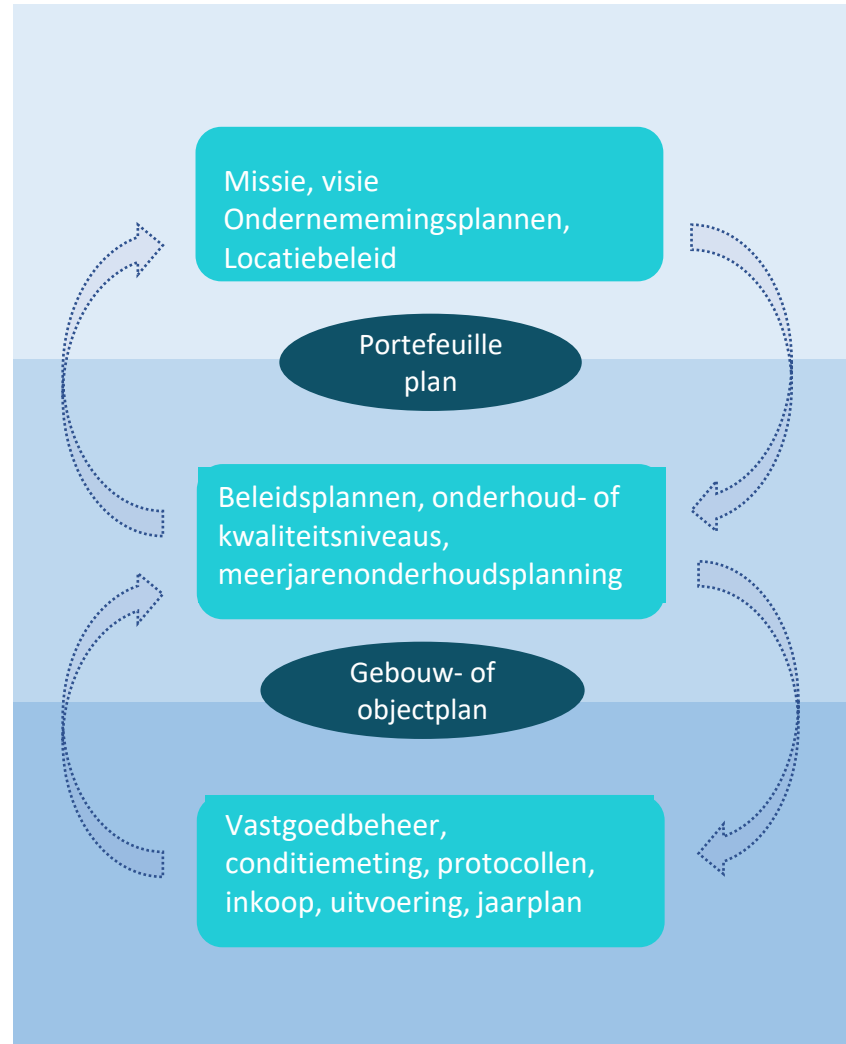
Vastgoed managen is een continu proces van plannen en monitoren



Projecten ter verbetering van het proces

- ❖ Het opstellen van Duurzame doelstellingen voor Portefeuille.
- ❖ Verbeteren Analyses op de portefeuille
- ❖ Routekaarten opstellen voor de portefeuille
- ❖ Een BREEAM project op portefeuille niveau
- ❖ Verbeteren gebouwdossier
- ❖ Een BREEAM project op gebouw niveau

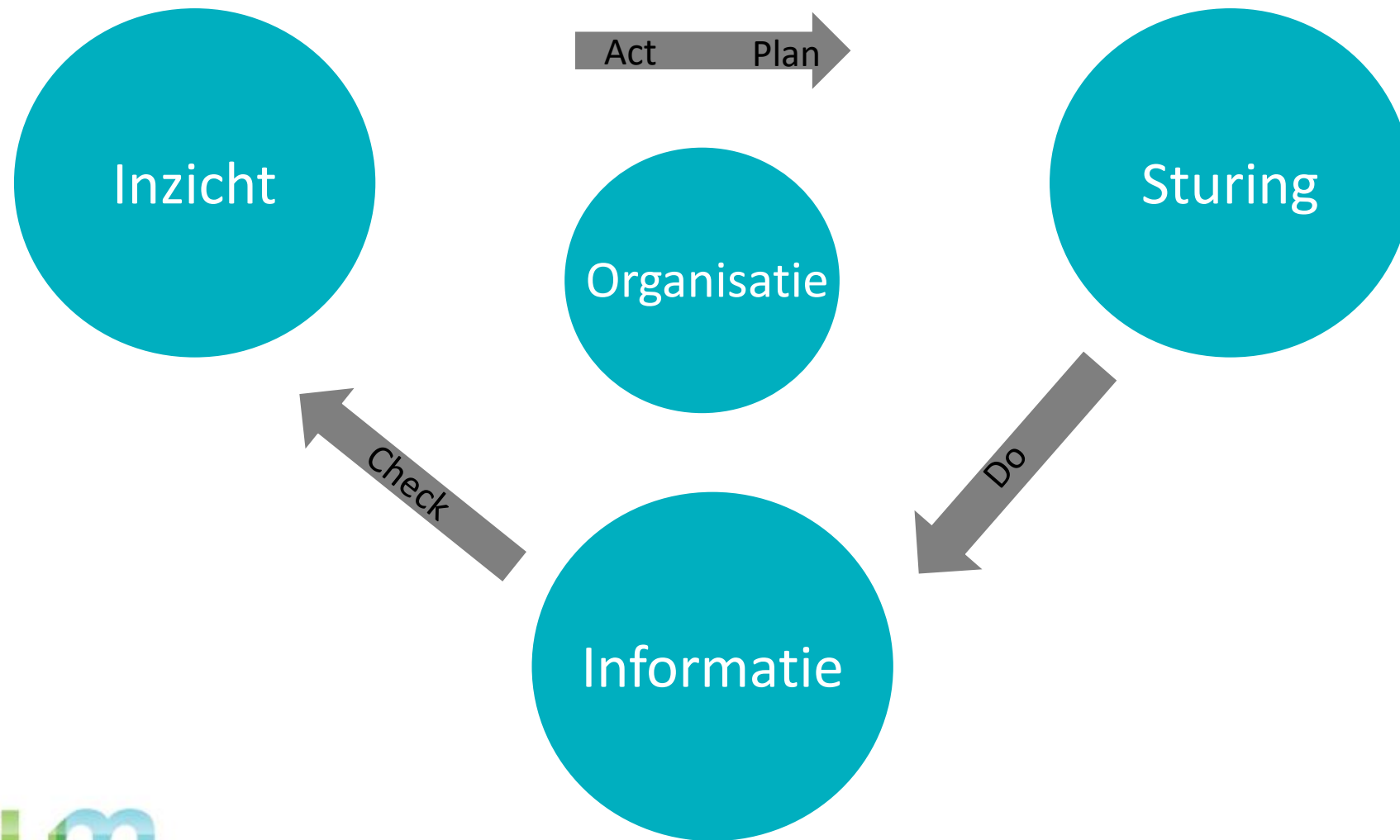
Continu proces huisvesting



Projecten ter verbetering van de gebouwen

- ❖ Verbeteren Duurzame doelstellingen voor Portefeuille.
- ❖ Routekaarten opstellen voor de portefeuille
- ❖ Nieuw gebouw bouwen
- ❖ Grote verbouwing

De informatiestroom op portefeuilleniveau



Inzicht in je gebouw zorgt dat:

- Vastgoedprocessen optimaal verlopen
- Er altijd inzicht is in wet en regelgeving
- Er een goede basis is voor van continue verbetering en verduurzaming



Sannie Verweij

Mail: sannie@gebouwinzicht.nl

Telefoon: 06-22151175

Vul de toets vragen in

Het zijn 4 vragen over de stof die we vandaag behandeld hebben.

Vragen over de 5 hoekstenen van een goed gebouwdossier

1. Onder welk onderdeel valt het Service Level Agreement tussen Eigenaar en Onderhoudspartij?
 - a. Organisatie
 - b. Gebouw
 - c. Beleid
 - d. Eisen
 - e. Instrumenten

Vragen over de 5 hoekstenen van een goed gebouwdossier

2. Onder welk onderdeel valt de conditiemeting?

Antwoordopties:

- a. Organisatie
- b. Gebouw
- c. Beleid
- d. Eisen
- e. Instrumenten

Vragen over de 5 hoekstenen van een goed gebouwdossier

3. Onder welk onderdeel valt de het energiemonitoring?

- a. Organisatie
- b. Gebouw
- c. Beleid
- d. Eisen
- e. Instrumenten

Vragen over de 5 hoekstenen van een goed gebouwdossier

Welke aspect is het belangrijkste bij het kiezen van een software pakket?

- a. Flexibel in kunnen stellen van rechten en bevoegdheden
- b. De keuze voor één pakket dat alles kan
- c. De juiste rapportages kunnen genereren
- d. Eerst organiseren dan automatiseren

Vragen?



Sannie Verweij

Mail: sannie@gebouwinzicht.nl

Telefoon: 06-22151175

Komende Sertum kennissessies

7 oktober

Sertum Erkendendag Nieuwegein

9:30-10:10 Review “Betekenis commissioning in beheer en onderhoud”

10:30-11:10 Review “Inspecteren buiten je discipline”

11:30-12:10 Review “Gebouwdossier, wat mag en wat moet?”

13:30-14:30 Plenair programma Sertum

4,11,18 november update wet- en regelgeving.

KIVI jaarprogramma gebouwenonderhoud

6 oktober	Exploitatie van vastgoed
3 november	Financiële inzichten en kengetallen in TBO

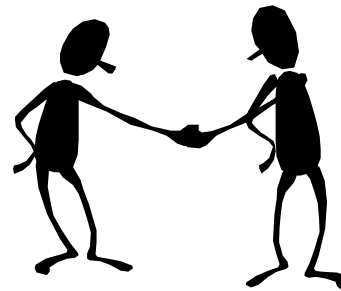
Terugkijken:

5 mei	Assetinformatie
2 juni	Organisatie, uitbesteding en samenwerking
7 juli	Risicomanagement en kwaliteitsborging
4 augustus	Commissioning, oplevering en overdracht in onderhoud en gebruiksfase
1 september	Impact van verduurzaming en digitalisering in beheer

<https://www.kivi.nl/afdelingen/maintenance/gebouwenonderhoud-2021>

Dank voor je deelname

Vul svp na de afsluiting de **evaluatie** in, we vernemen graag wat je er van vond.



DANKJEWEL

voor je deelname