

De basis voor een comfortabele werkomgeving

Gedouwbeheer en services





De basis voor een comfortabele werkomgeving

Gebouwbeheer en services



Basispakket Beheer en services

Het beheer van uw gebouw en de aanvullende services van de Rijksgebouwendienst zijn de basis voor een comfortabele werkomgeving. Deze brochure geeft u inzicht in het basispakket dat de Rijksgebouwendienst bij de verhuur van een gebouw levert en de services die de Rijksgebouwendienst voor u kan verzorgen.

De Rijksgebouwendienst zorgt op basis van de standaardhuurovereenkomst voor de algemene onderhoudswerkzaamheden aan uw gebouw. De dienst hanteert daarbij rijksnormen, waarin veel aandacht is voor zaken als milieu, gezondheid en duurzaamheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan energie- en kostenbesparende maatregelen en aan het verwijderen van asbest en het bestrijden van legionella. Maar de Rijksgebouwendienst kan meer doen. Het comfort van uw werkomgeving wordt ook beïnvloed door de aankleding, de inrichting en de beveiliging van uw gebouw. Ook die zaken kan de Rijksgebouwendienst voor u verzorgen. Hieronder worden beide pakketten toegelicht.

Het Basispakket Beheer

Als huurder ontvangt u van ons het huurcontract en de Regeling Taakverdeling Beheer. Hierin staan de verantwoordelijkheden van u als huurder en van de Rijksgebouwendienst als verhuurder overzichtelijk uiteengezet. De Rijksgebouwendienst verzorgt op basis van de huurovereenkomst het onderhoud van uw pand, het Basispakket Beheer.

Dit bestaat onder meer uit het controleren en onderhouden van gebouwgebonden verwarmings- en koelinstallaties, liften, zonwering, brandblussers, het schilderwerk aan de buitenkant van uw pand en de dakbedekking.

In een Meerjarige Onderhouds Prognose (MOP) staan de onderhoudsafspraken tussen u en de Rijksgebouwendienst. Een MOP geeft duidelijkheid over de aard van de onderhoudswerkzaamheden, de periode waarin deze moeten worden uitgevoerd en wie verantwoordelijk is voor de financiering van een vervanging.



→ Storingstelefoon

Hoe zorgvuldig uw gebouw ook wordt beheerd, storingen houden zich niet aan afspraken of regels, ze komen onverwacht. De storingstelefoon van de Rijksgebouwendienst biedt dan uitkomst. U kunt hier terecht met uiteenlopende problemen, of het nu gaat om een liftstoring, een haperende verwarming of een lekkage.

→ Energiebesparing

De Rijksgebouwendienst probeert het energiegebruik in al zijn gebouwen te beperken door energiezuinige apparatuur te plaatsen. Behalve dat u als huurder zo een bijdrage levert aan het milieubeleid van de rijksoverheid, scheelt het u ook in kosten. We kunnen op uw verzoek ook uw energiegebruik analyseren, technische verbeteringen aanbrengen en u adviseren hoe u energiezuinig gedrag kunt stimuleren.

→ Asbest

Asbest werd tot 1993 veel gebruikt in de bouw. Onder omstandigheden kan dit bouw materiaal gevaar opleveren voor de gezondheid. Daarom onderzoekt de Rijksgebouwendienst de komende jaren alle gebouwen van vóór 1993 op de aanwezigheid van asbest. We beoordelen de risico's en stellen samen met u een beheerplan op om geen risico's te lopen bij activiteiten waarbij asbest vrij kan

komen. Levert het aanwezige asbest ook zonder breekwerkzaamheden gevaar op, dan kan de Rijksgebouwendienst in bepaalde gevallen de kosten van de verbouwing én van eventuele tijdelijke andere huisvesting voor zijn rekening nemen.

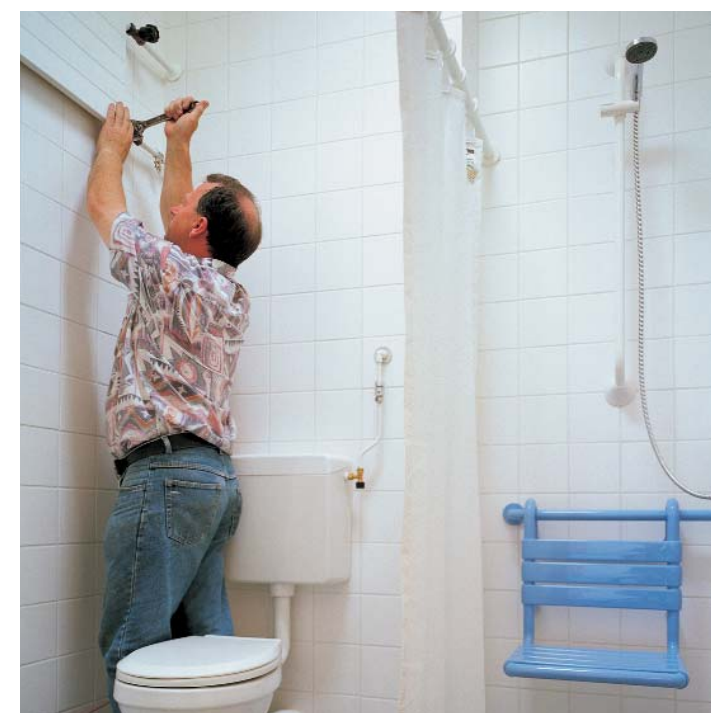
→ Legionella

De legionellabacterie is een ongenode gast in waterleidingen. Waterleidingen met onvoldoende doorstroming en een temperatuur tussen de 25 en 55 graden Celsius bieden deze bacterie een ideale groeiomgeving. Daarom onderzoeken we de waterleidingen in uw gebouw en nemen waar nodig maatregelen om de doorstroming te verbeteren. Ook installeren we voor rekening van de klant kranen die zorgen voor een automatische doorstroming waarmee groei van de bacterie wordt voorkomen.



Maatwerk met services

De Rijksgebouwendienst onderhoudt op basis van het Basispakket Beheer de buitenkant van uw pand en de gebouwgebonden installaties. Als gebruiker van een pand van de Rijksgebouwendienst bent u verantwoordelijk voor het onderhoud van uw bedrijfsinstallaties en andere zaken in uw gebouw. Met zijn services kan de Rijksgebouwendienst ook zorgdragen voor deze zaken. Denk bijvoorbeeld aan het binnenschilderwerk en zaken als vloerbedekking, beveiligingssystemen, telefoonsystemen, computernetwerken, keukeninstallaties en interieur. Ook het onderhoud van installaties voor koeling van computerruimtes, speciale ventilatiesystemen en zelfs administratieve werkzaamheden kunt u uitbesteden aan de Rijksgebouwendienst. Wij verzorgen de aanbesteding, het opstellen van de contracten en de uitvoering van de werkzaamheden door de aannemers. De Rijksgebouwendienst is graag voor u dat ene aanspreekpunt, waar u al uw zaken op het gebied van onderhoud en beheer van uw huisvesting aan kunt toevertrouwen.



Digitale Informatievoorziening Accounts

Overzicht, inzicht en beleid. Daar draait het om bij DIA (Digitale Informatievoorziening Accounts) van de Rijksgebouwendienst. DIA is een databank waarin u talloze gegevens over uw huisvesting direct en op flexibele wijze kunt vinden. Deze gegevens komen uit diverse bronsystemen van de Rijksgebouwendienst en andere organisaties, zoals de Topografische Dienst. Ook uw eigen bronsystemen kunnen eraan gekoppeld worden. U hoeft geen tijd meer te verliezen met het maken, vergelijken en bespreken van complexe lijstjes. Het systeem levert u de gewenste overzichten. U krijgt een beter inzicht en dat maakt het aanzienlijk eenvoudiger om de juiste beleidsbeslissingen te nemen. U kunt een abonnement nemen op deze informatiedienst van de Rijksgebouwendienst. Zo krijgt u actuele en complete overzichten van al uw gegevens, waardoor u belangrijke beleidsbeslissingen over uw huisvesting gemakkelijker kunt voorbereiden. Via het goed beveiligde rijksoverheidsnet RYX krijgt u toegang tot de databank.

→ Keuzepakketten

Niet iedere huurder besteedt al zijn onderhoud- en beheerwerkzaamheden uit aan de Rijksgebouwendienst. Daarom kunt u kiezen uit verschillende pakketten. Met deze pakketten (en varianten daarop) kan de Rijksgebouwendienst u maatwerk leveren.

→ Het huisvestingspakket.

Hierin zitten het onderhoud van terreinen, klein onderhoud, onderhoudswerkzaamheden aan beveiligingsinstallaties, keukens, koel- en computerruimtes en systemen voor toegangscontrole en bewegwijzering.

→ Het pakket Risicomanagement.

Hiermee kunt u werkzaamheden op het gebied beveiliging, receptie, bewaking en het opstellen calamiteitenplannen aan de Rijksgebouwendienst uitbesteden.

→ Het pakket Restauratieve voorzieningen.

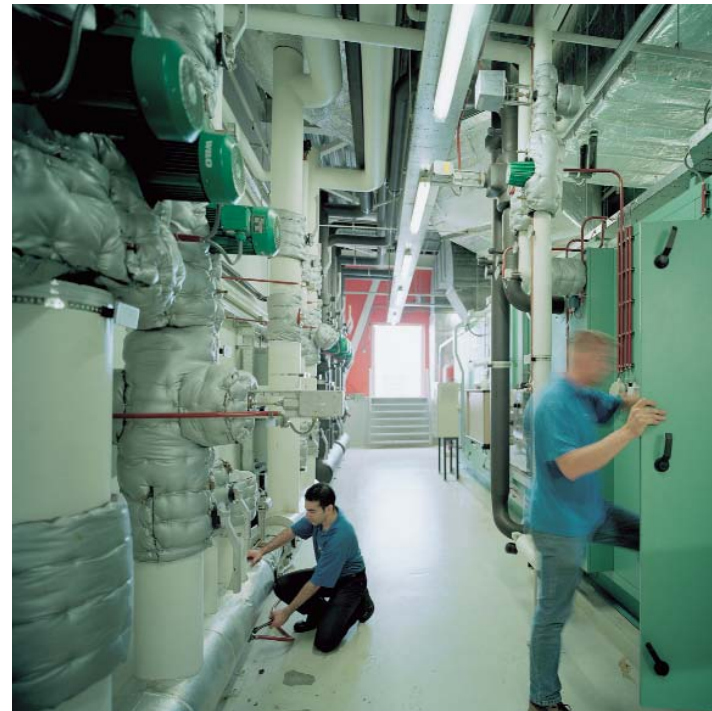
Met dit pakket bepaalt u het serviceniveau en zorgt de Rijksgebouwendienst dat het bedrijfsrestaurant, de koffie- en theebezorging, de pantry-service en het vergaderzalenbeheer in goede handen is.

→ Het pakket Hygiëne en groenvoorziening binnen.

Met dit pakket kunt al uw schoonmaakwerkzaamheden en het bijhouden van uw groenvoorziening via de Rijksgebouwendienst uitbesteden.

→ Het pakket Volledig gefaciliteerde werkplekken.

De Rijksgebouwendienst verzorgt volledig ingerichte werkplekken met onder meer kantoormeubilair, telefoon, ICT-voorzieningen en dergelijke. U kunt direct aan het werk. Een concreet voorbeeld hiervan is het zogenoemde hotelkantoor waar u voor korte, maar ook langere tijd terecht kunt.



Advies over beveiliging

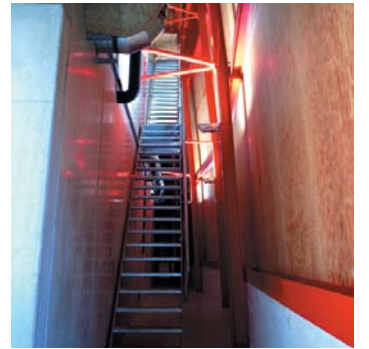
De Rijksgebouwendienst kan u adviseren over de beveiliging van uw huisvesting op organisatorisch, bouwkundig en installatietechnisch gebied. De dienst heeft niet alleen ervaring met kantoorgebouwen, maar bijvoorbeeld ook met musea en gerechtsgebouwen.

Om te komen tot de juiste maatregelen kan de Rijksgebouwendienst voor u een risicoanalyse maken en een programma van eisen opstellen. Alle aspecten kunnen erin worden meegenomen: van hang- en sluitwerk, beglazing, toegangscontrole, camerabewaking, agressiebeveiliging en indringerdetectie tot en met het management van het personeel. Ook bij de uitvoering van de maatregelen kan de dienst een rol spelen. Wij verzorgen op uw verzoek de aanbesteding, het toezicht op de realisatie en de nazorg.

Advies over de ICT-voorzieningen

De Rijksgebouwendienst kan u adviseren over ICT-voorzieningen in uw huisvesting. De moderne techniek staat voor niets, maar met allerlei bouwkundige en installatietechnische aspecten moet rekening gehouden worden. We geven adviezen over functionele en technische aspecten, van het programma van eisen tot en met oplevering. Ook begeleiden we zo nodig Europese aanbestedingen. Desgewenst treedt de Rijksgebouwendienst op als gedelegeerd opdrachtgever.

De serviceovereenkomst



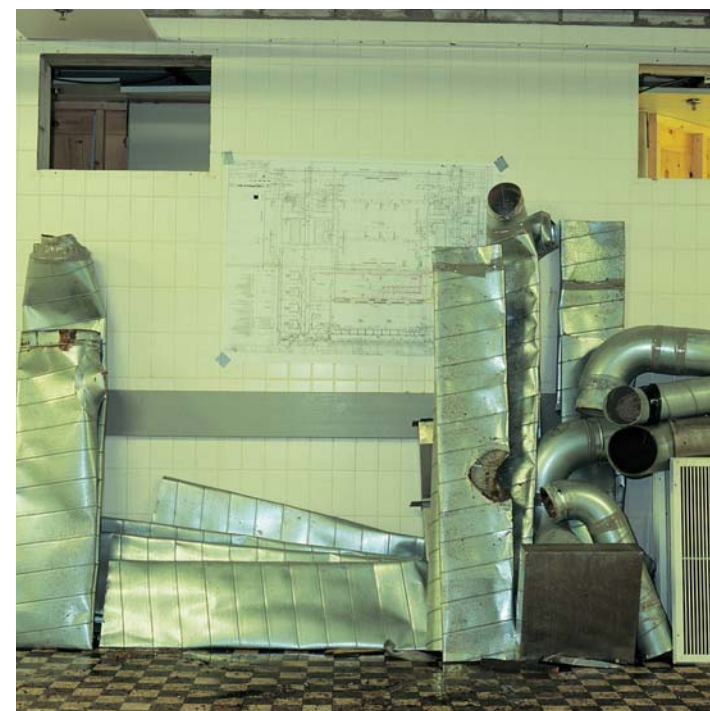
De kosten voor het basisbeheer zijn onderdeel van de huur-overeenkomst. Als u aanvullende services aan de Rijksgebouwendienst uitbesteedt, stellen wij een serviceovereenkomst op. De kosten van deze services worden apart in rekening gebracht. Dat betekent dat u de serviceovereenkomst aan het einde van de contractperiode kunt beëindigen of wijzigen zonder uw huurcontract op te zeggen. De meeste huurders kiezen ervoor deze kosten in een jaarlijkse betalingstermijn te voldoen.

Advies over klimaatbeheersing en akoestiek

De Rijksgebouwendienst geeft ook adviezen op het gebied van klimaatbeheersing en akoestiek. De luchtbehandeling in een gebouw en geluid zijn factoren die de kwaliteit van een werkomgeving sterk beïnvloeden.

Soms zorgen kleine aanpassingen in de klimaatbeheersing en akoestiek al voor een sterke verbetering van het comfort. Maar ook kunnen grotere aanpassingen nodig zijn. De Rijksgebouwendienst kiest als het nodig is voor een integrale benadering. Zo beoordelen we bijvoorbeeld het functioneren van de klimaatinstallatie, het energieverbruik en mogelijke besparingen. Bij geluidsoverlast wordt gekeken naar de vele bronnen die de oorzaak kunnen zijn. Welk geluid is er in de omgeving van het gebouw en levert de vormgeving en inrichting van het gebouw een bijzondere geluidsbelasting op? Hoe is bijvoorbeeld de akoestiek in bijzondere ruimten, zoals serres, atria en vergader-ruimten? Wat is er al gedaan aan geluidsisolatie en (gevel-) geluidswering? Is het installatie- en ventilatieconcept wel afgestemd op de specifieke omgevingsfactoren? Hoe staat het met de verstaanbaarheid, de speech-privacy en andere Arbo-aspecten?

De Rijksgebouwendienst levert als het gaat om klimaatbeheersing en akoestiek maatwerk en ondersteunt u op uw verzoek bij de uitvoering van de maatregelen.



Advies en second opinion

Met vragen over onderhoud en beheer kunt u altijd bij de Rijksgebouwendienst terecht. Wij zijn u graag met adviezen en second opinions van dienst. De Rijksgebouwendienst heeft een grote expertise op alle huisvestingsterreinen. Onze adviseurs kunnen antwoord geven op vragen over elektrotechniek, klimaatbeheersing, beveiliging, bouw-, restauratie- of transporttechniek.

Onze dienstverlening gaat verder. Op uw verzoek lichten wij uw contracten met dienstverleners door, analyseren uw facilitaire organisatie of benchmarken uw huisvestingskosten. Zo kunt u een helder inzicht krijgen in de kosten, de mogelijke besparingen en de te behalen efficiencyvoordelen. De kosten voor adviezen en second opinions worden apart in rekening gebracht.

Accountmanager en objectmanager

Bij uw accountmanager kunt u terecht met vragen over aanvullende services of wijzigingen in uw onderhoud- en beheerpakket. Uw objectmanager is de contactpersoon voor de lopende beheerzaken van uw pand.

Meer informatie

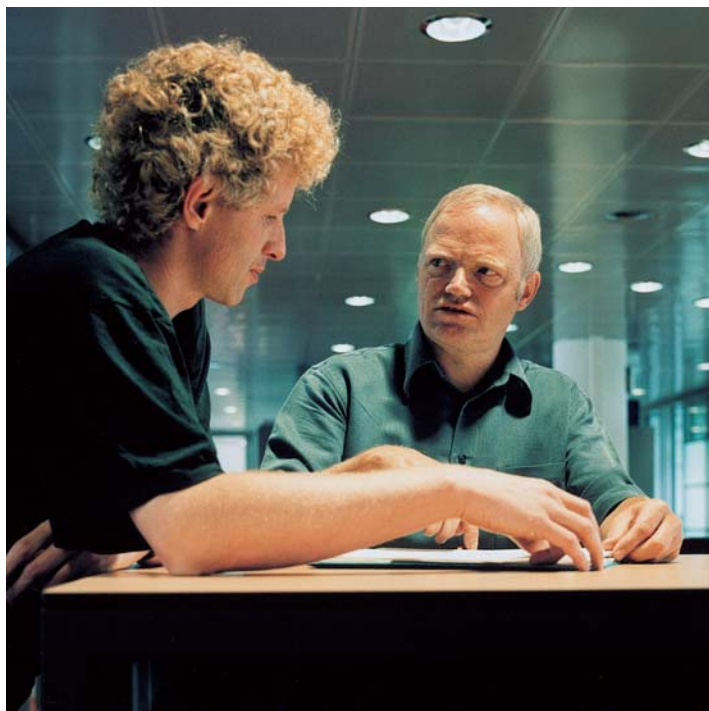
Deze brochure geeft in hoofdlijnen de diensten weer die de Rijksgebouwendienst levert op het gebied van onderhoud en beheer. Natuurlijk zijn er meer varianten mogelijk dan hier staan beschreven. Als u vragen en wensen heeft, kunt u contact opnemen met uw accountmanager. U kunt ook terecht bij de **Rgd-Infofoon** op **0800-899 11 03**. Of kijk op onze website www.vrom.nl/rijksgebouwendienst.

Ons postadres is: Rgd-Infofoon, Interne Postcode 460, Postbus 20952, 2500 EZ Den Haag.

De Rijksgebouwendienst heeft vestigingen in Groningen, Arnhem, Haarlem, Den Haag, Schiedam en Eindhoven. Deskundig beheer is dus altijd dichtbij.

Fotografie

- Joep Jacobs: p. 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 (rechts)
- Teo Krijgsman: omslag
- Bert Nienhuis: p. 07 (boven)
- Janine Schrijver: p. 07
- John Stoel: p. 08 (links)





Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

