

Preambule

Dit beoordelingskader is toegesneden op de praktijk van de RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed.

De RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed functioneert in een context samen met een RgdBOEI Adviseur. De adviseur adviseert over de strategische kaders waarbinnen de inspectie plaatsvindt en de inspecteur stelt binnen deze kaders zijn inspectieplan op.

Voor de volledigheid noemen we hier dat in de markt Integraal Inspecteurs Vastgoed regelmatig een breder takenpakket hebben, waarbij zij bijvoorbeeld zelf een op risicoanalyse gebaseerd inspectieplan en meerjaren uitvoeringsplan opstellen.

Beoordelingskader RgdBOEI Inspecteur Vastgoed, versie 2.0

1. Inleiding

1.1. Aantoonbaar competente inspecteurs

Vastgoedonderhoud is er op gericht om eigenaren en gebruikers van vastgoed een blijvend veilige, gezonde en functionele omgeving te bieden. Om inzicht te krijgen in de onderhoudsstatus en de aard en omvang van vereiste onderhoudsmaatregelen worden periodiek inspecties uitgevoerd. Gelet op de grote potentiële afbreukrisico's van ondeugdelijk onderhoud en/of ondeugdelijke inspecties is het zaak dat inspecteurs aantoonbaar competent zijn en blijven: vakinhoudelijk, qua kennis van relevante normen en andere regelgeving en qua interpersoonlijke en communicatieve vaardigheden.

1.2. Reikwijdte integrale vastgoedinspecties

Inspecties kunnen een wisselende reikwijdte hebben. We onderscheiden:

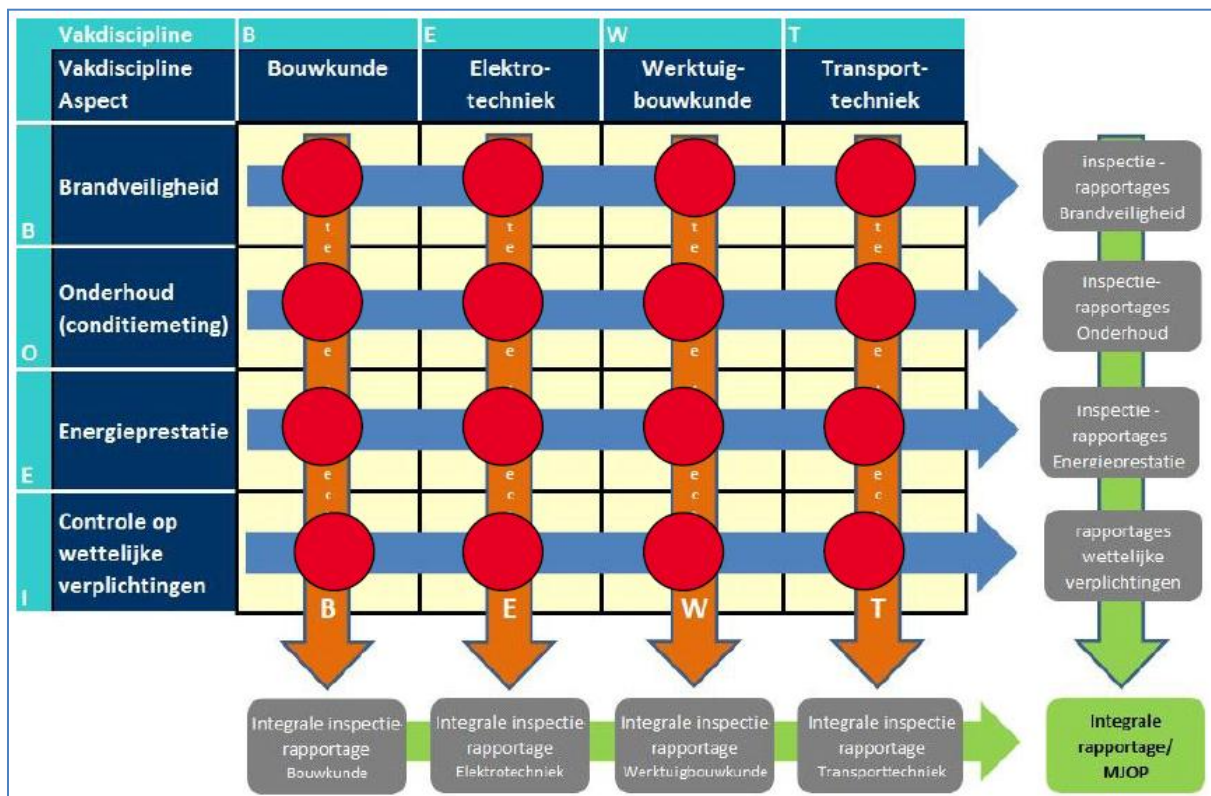
- Inventarisaties
 - Nul inventarisaties
 - Actualiseren inventarislijst
- Inspecties
 - Nul inspecties
 - Inspecties geïnspecteerde gebouwen
- Rapportages

Dit beoordelingskader richt zich op inspecties en rapportages met integrale reikwijdte. Figuur 1 op de volgende bladzijde geeft aan hoe de integrale reikwijdte verweven zit in de inspecties.

Ten eerste inspecteert de RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed *binnen* zijn discipline op een breed gebied: brandveiligheid, onderhoudsstatus, energie & duurzaamheid en conformiteit met wet- en regelgeving.

Daarnaast is er de samenhang tussen de disciplines waardoor veranderingen binnen bijvoorbeeld de bouwkundige discipline (zoals het aanbrengen van isolatie) wellicht gevolgen kan hebben voor een andere discipline (werktuigbouwkunde: mogelijk kleinere verwarmingsketel).

Als laatste worden de verschillende integrale inspectie rapportages samengevoegd tot één integrale rapportage: het meerjaren uitvoerings plan.



Figuur 1 schema RgdBOEI vakdisciplines en aspecten.

Dit betekent dat een RgdBOEI Inspecteur Vastgoed niet louter een diagnose stelt, maar hieraan óók een betekenis geeft voor de opdrachtgever. Dit vereist bij de inspecteur naast kennis inzicht en conceptueel denken:

- inzicht over welke aspecten vooral aandacht vergen, welke bewijzen er moeten liggen;
- (zelf)kritisch en analytisch vermogen;
- verbanden tussen oorzaak en gevolg multidisciplinair vastleggen;
- inzicht in de betekenis/buikbaarheid van de bevindingen voor de opdrachtgever.

1.3. Hoofdlijn beoordelingskader *RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed*

Een RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed moet:

1. een inventarisatie op deugdelijke wijze uitvoeren en kunnen actualiseren;
2. een inspectie op een deugdelijke wijze uitvoeren en
3. de resultaten van een inspectie op een deugdelijke wijze vastleggen.

Deze onderdelen, hierna 'beroepstaken' genoemd, vormen de elementen van dit beoordelingskader. Dat de inspecteur deze beroepstaken naar behoren uitvoert, moet aantoonbaar zijn. In dit document zijn daarom de beroepstaken uitgewerkt in beoordeelbare indicatoren en in een taakresultaat.

Onder 'deugdelijk' wordt verstaan: betrouwbaar, volledig en inzichtelijk.

1.4. Basiskennis en beroepsgeschiktheid

Een RgdBOEI Inspecteur Vastgoed is specialist op minimaal één van de volgende disciplines: Bouwkunde, Elektrotechniek, Werktuigbouwkunde of Transport. Dat houdt in dat de inspecteur in ieder geval op één van deze disciplines uitgebreide expertise heeft op ten minste mbo⁺ -niveau.

Van de overige disciplines bezit hij of zij voldoende actuele basiskennis om veiligheidsrisico's direct en deugdelijk te kunnen herkennen.

Vanzelfsprekend moet de RgdBOEI Inspecteur daarnaast actuele kennis hebben van zowel de BOEI-handboeken als van geldende normen en wet- en regelgeving.

1.5. Kennen en kunnen

Wanneer een inspecteur zijn beroepstaken aantoonbaar naar behoren (lees: conform dit beoordelingskader) uitvoert, komt deze in aanmerking voor certificering als RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed. De certificering laat, met andere woorden zien dat de inspecteur vakinhoudelijke kennis zodanig beheerst en weet in te zetten dat hij of zij voldoet aan het Beoordelingskader 'RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed'. De certificering toetst dus niet de vereiste en feitelijk aanwezige vakinhoudelijke kennis als zodanig (het 'kennen') maar stelt vast of uit de gerealiseerde twee beroepstaken blijkt dat hij of zij deze kennis daadwerkelijk deugdelijk weet in te zetten (het 'kunnen'). Het is immers niet vanzelfsprekend dat het op theoretisch niveau beheersen van een taak automatische leidt tot een vlekkeloze praktische uitvoering.

1.6. Certificering

De certificering voor RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed is vormgegeven als persoonscertificering en richt zich op het aantoonbaar maken van het persoonlijk vakmanschap.

De kandidaat levert een dossier aan op basis waarvan het vakmanschap beoordeeld kan worden. Het vakmanschap betreft één van de volgende disciplines: Bouwkunde, Elektrotechniek, Werktuigbouwkunde of Transport. Overigens kan een inspecteur ook gecertificeerd worden op meerdere disciplines. Per discipline levert de kandidaat een dossier aan ter beoordeling.

De beoordeling geschiedt aan de hand van dit beoordelingskader door de Certificatiecommissie (cc).

De certificering is geen eenmalige beoordeling. Eens per drie jaar dient de gecertificeerde inspecteur aan te tonen dat zijn vakmanschap en kennis actueel zijn en dat hij zijn inspecties nog steeds conform het beoordelingskader uitvoert. Permanente educatie is dus een essentieel onderdeel van het actueel houden van de kennis.

2. Beoordelingskader RgdBOEI Integraal Inspecteur Vastgoed

Inventariseren en Inspecteren	
Beroepstaak	De inspecteur bereidt de inventarisatie/inspectie voor en voert de deze uit op basis van het opgestelde inspectieplan.
Indicatoren	<p>De inspecteur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bereidt de inventarisatie/inspectie zodanig voor dat deze efficiënt uitgevoerd kan worden (legitimatie, afspraak met beheerder etc.); 2. maakt een analyse van de Basis Informatie Lijst en verwerkt deze in een inspectieplan; 3. voert de inventarisatie/inspectie uit conform het inspectieplan; 4. actualiseert de inventarisatielijst; 5. bepaalt de technische toestand van het object op deugdelijke wijze conform de eisen zoals vastgelegd in de te gebruiken inspectiemethode; 6. signaleert conditieveranderingen en risico's die ontstaan bij (uitgestelde) onderhoudsingrepen (op korte, middellange en lange termijn); 7. toetst aan het object gedane onderhoudsingrepen; 8. schakelt indien nodig externe deskundigheid in; 9. signaleert risicovolle situaties op het gebied van veiligheid en gezondheid en rapport deze direct aan de opdrachtgever; 10. voert de inspectie uit met de vereiste communicatie met en verwachtingenmanagement van de opdrachtgever; 11. verzamelt beeldmateriaal waar nodig.
Resultaat	Een deugdelijke inventarisatie/inspectie, volgens de vereiste methode en afgestemd op de specifieke situatie, die als basis dient voor een rapportage met heldere en voor de opdrachtgever bruikbare gegevens.
Bewijsdocumenten	<p>Van drie rapporten (zie beroepstaak rapporteren voor eisen aan deze rapporten) dienen tevens de volgende bewijsdocumenten/informatie geleverd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inspectieopdracht; ▪ inspectieplan; ▪ lijst van benodigde object-specifieke specialistische kennis van derden; ▪ kort reflectie verslag over het verloop van de inspectie waarin met aandacht voor de genoemde indicatoren gereflecteerd wordt over de inspectie en hoe die verbeterd had kunnen worden.
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beoordeling dossier door minimaal 2 cc-leden ▪ Alles voldoende = ok ▪ Indien een of meerdere aspecten onvoldoende zijn, wordt het dossier ter beoordeling in de vergadering besproken

Rapporteren	
Beroepstaak	De inspecteur stelt een deugdelijke rapportage op met voor de opdrachtgever bruikbare gegevens.
Indicatoren	Onder een deugdelijke rapportage wordt verstaan een rapport: <ol style="list-style-type: none"> 1. dat voldoet aan de oorspronkelijke opdracht en eisen van de opdrachtgever; 2. waarin de bevindingen volledig en inzichtelijk onderbouwd zijn en leiden tot een oordeel per onderwerp met een analyse per object plus toelichting; <ol style="list-style-type: none"> a. waarin de toelichting per onderwerp is opgebouwd conform het rapportageformat van de opdrachtgever en waar nodig voorziet in voldoende beeldmateriaal om de bevindingen te onderbouwen; b. waarin de tijdens de inspectie bepaalde technische toestand van de objecten op objectieve en eenduidige wijze is weergegeven; c. waarin de relevante risico's per locatie duidelijk in beeld zijn gebracht.
Resultaat	Een deugdelijke rapportage die als basis dient voor beslissingen van de opdrachtgever over te plegen onderhoud.
Bewijsdocumenten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 inspectierapporten: <ul style="list-style-type: none"> ○ van inspecties van max 3 jaar oud; ○ ondertekende verklaring dat de rapporten opgesteld zijn door de kandidaat-certificaathouder; ○ waaruit de deugdelijkheid van de inspectie blijkt; ○ van 3 verschillende objecten die representatief zijn voor de veelzijdigheid van de portefeuille van de inspecteur. <p>Per aangeleverd rapport dienen tevens de volgende bewijsdocumenten/informatie geleverd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lijst met basisinformatie die de inspecteur aangeleverd heeft gekregen van de opdrachtgever; ▪ geactualiseerde inventarisatielijst; ▪ lijst van geraadpleegde documenten en informatiebronnen.
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beoordeling dossier door minimaal 2 cc-leden ▪ Alles voldoende = ok ▪ Indien een of meerdere aspect onvoldoende zijn wordt het dossier ter beoordeling in de vergadering besproken

Algemene afspraken voor dossieraanlevering:

- Alle documenten digitaal aanleveren in een gangbaar bestandsformaat. Pdf heeft de voorkeur.
- De kandidaat levert 3 rapporten. De certificeringscoördinator bepaalt welke 2 daarvan worden voorgelegd aan de cc.