

8-6-2023

Aanbesteding onderhoud en vervanging overheaddeuren

Programma van Eisen

Aanbesteding onderhoud en vervanging overheaddeuren

Programma van Eisen

Inleiding

De Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) is sinds 2008 één van de 25 veiligheidsregio's in Nederland. De gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Uitgeest, Velsen en Zandvoort vormen samen met de hulpdiensten (brandweer, GGD, politie en kmar) een levendige en dynamische veiligheidsregio. Ook Veilig Thuis Kennemerland, de Landelijke Meldkamer Samenwerking Noord-Holland, het Veiligheidsbureau Kennemerland, bureau Bevolkingszorg en ondersteunende afdelingen behoren tot VRK.

Om de veiligheid in onze regio te vergroten en goed voorbereid te zijn op rampen en crises, bundelen de gemeenten en hulpdiensten de krachten. We werken intensief samen op het gebied van crisisbeheersing, rampenbestrijding, brandweertzorg, geneeskundige hulpverlening bij rampen en handhaving van openbare orde en veiligheid.

Inmiddels bestaat de organisatie uit ruim 800 medewerkers en 400 brandweervrijwilligers. Alle medewerkers hebben een ding met elkaar gemeen: samenwerken zit in de vezels. Van brandweermensen, GGD-artsen tot intern georiënteerde kantoomedewerkers, binnen de organisatie zijn veel collega's met uiteenlopende niveaus, expertise en achtergrond. Allemaal bundelen ze de krachten voor hetzelfde doel: de regio zo gezond en veilig mogelijk houden.

1.1 Aanleiding en doel

De VRK heeft een vastgoed portefeuille van 19 gebouwen in eigendom die gebruikt worden door de Brandweer. Deze gebouwen zijn allen voorzien van (soms meerdere) overheaddeuren. De Brandweer rukt met voertuigen uit naar incidenten. Hierdoor hebben de overheaddeuren een kritieke functie binnen het bedrijfsproces van de Brandweer.

Het belangrijkste doel is het afsluiten van een contract voor storings- en planmatig onderhoud aan de huidige overheaddeuren en vervanging van overheaddeuren conform onze MJOP voor de komende 4 jaar met de mogelijkheid tot contractverlenging (met 2, 1 en 1 jaar).

Programma van Eisen

Dit Programma van Eisen (PvE) bevat alle uitgangspunten, randvoorwaarden en technische en functionele (prestatie-) eisen die gesteld worden aan de opdracht.

1.2 Visie op Vastgoed

De VRK heeft een visie op Vastgoed:

Het vastgoed van de VRK dient de veiligheid en gezondheid van de maatschappij. Dankzij huisvesting van de VRK kunnen de diverse merknamen hoogwaardige dienstverlening leveren. Wij gaan weloverwogen met ons publieke vastgoed om. De huisvesting stelt ons in staat en stimuleert

ons samen te werken en te verbinden. De huisvesting biedt een veilige en gezonde werkomgeving. Men voelt zich er thuis.

Bij de visie horen de onderstaande leidende principes. Deze vormen een leidraad voor de opgave. Als opdrachtnemer kansen ziet om deze conform leidende principes te verbeteren, dan laat de opdrachtgever zich hier graag over adviseren.

Leidende principes Vastgoed

- Vastgoed en huisvesting is ondersteunend en gastvrij voor alle vormen van de dienstverlening van VRK.
- Huisvesting van VRK straalt eenheid uit en biedt ruimte voor eigenheid.
- Vastgoed van VRK is herkenbaar, vindbaar en draagt bij aan de transparantie van de organisatie, maar biedt privacy waar nodig.
- Vastgoed van VRK is toekomstbestendig door mee te kunnen bewegen met wat de organisatie en maatschappij nodig heeft.
- Vastgoed van VRK is multifunctioneel met als doel efficiëntie én samenwerking.
- Vastgoed van VRK wordt op kostenbewuste wijze gebruikt, beheert en ontwikkelt.
- Vastgoed van VRK moet duurzaam zijn en duurzaam worden ingezet.

Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Visie op Vastgoed	3
2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	6
2.1	Locaties en omvang opdracht	6
2.2	Technische randvoorwaarden	7
3	Technische en functionele eisen	8
3.1	Algemene eisen bij vervanging	8
3.2	Duurzaamheid	8
3.3	Locatie gebonden eisen	8
4	Uitvoering Meer jaren Onderhoud	11
4.1	Planmatig onderhoud	11
4.2	Storingsonderhoud	11
4.3	Half jaarlijkse evaluatie	12

2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden behandeld die van toepassing zijn op het project.

2.1 Locaties en omvang opdracht

De VRK heeft een vastgoed portefeuille van 19 gebouwen in eigendom die gebruikt worden door de Brandweer. De projectomvang omvat in totaal 18 gebouwen en betreft alleen de overheaddeuren en bijbehorende installaties. Voor alle 18 locaties met een variatie aan bestaande overheaddeuren wordt het storingsonderhoud en regulier onderhoud gevraagd. Van 4 locaties wordt ook de vervanging van de huidige deuren gevraagd. Hieronder een overzicht van de locaties. Technische specificaties van de betreffende locaties is bijgevoegd als bijlage 1 – Elementenlijst VRK.

Locatie	Adres	Aantal overheaddeuren	Onderhoud / storingen	Vervanging (aantal, jaar)
Badhoevedorp	Zeemanlaan 40	2	✓	x
Bennebroek	Wilhelminalaan 2a	3	✓	x
Beverwijk Oost	Spoorsingel 1	13	✓	x
Beverwijk West	Wijk aan Duinerweg 4	1	✓	x
Haarlem Oost	Floris van Adrichemlaan 90	6	✓	x
Haarlem West	Zijlweg 200	5	✓	x
Halfweg/Zwanenburg	Beatrixstraat 2	2	✓	x
Heemskerk	Cornelis Groenlandstraat 48	11	✓	x
Heemstede	Nijverheidsweg 42	5	✓	✓ 5, 2025)
Hoofddorp	Adrianahoeve 2	18	✓	✓ (1, 2028)
IJmuiden	Eenhoornstraat 2b	2	✓	X
Lisserbroek	Veenwortelstraat 3	2	✓	X
Nieuw-Vennep	Luzernestraat 5	4	✓	X
Rijsenhout	Schouwstraat 11	2	✓	X
Spaarndam	Ringweg 40	1	✓	✓ (1, 2028)
Uitgeest	Molenwerf 25	4	✓	X
Velsen	's Gravenslust 35	14	✓	✓ (10, 2024)
Zandvoort Centrum*	Duinstraat 7	n.v.t.	x	X
Zandvoort Noord	Linnaeusstraat 2	8	✓	x

* Locatie Zandvoort Centrum is in beheer en onderhoud van de gemeente behoort niet tot de scope van het project

2.2 Technische randvoorwaarden

De overheaddeuren hebben een bedrijfscritische functie. Het is van groot belang voor het bedrijfsproces van de brandweer dat de overheaddeuren goed en zo veel als mogelijk zonder storingen functioneren. De overheaddeuren en bijbehorende installaties dienen onderhoud en en gerealiseerd te worden conform deze technische en functionele eisen.

Wettelijk kader

Alle gevraagde leveringen en uit te voeren diensten dienen te voldoen aan de laatst geldende wet- en regelgeving. De opdrachtnemer wordt geacht bekend te zijn met alle van toepassing zijnde wetten, reglementen, normen, praktijkrichtlijnen, aanbevelingen, beoordelingsrichtlijnen en andere publicaties.

Daar waar in het programma van eisen een reglement, norm, praktijkrichtlijn, aanbeveling, beoordelingsrichtlijn of een andere publicatie is vermeld, is deze geheel van toepassing op de opdracht, tenzij daarvan in dit programma van eisen specifiek wordt afgeweken.

NEN 2767

Alle deuren scoren bij ingaan van het contract conditieniveau 3 conform de NEN 2767. Van opdrachtnemer wordt verwacht minimaal dit conditieniveau aantoonbaar te handhaven.

Om te toetsen of de kwaliteit van het geleverde voldoet aan de afgesproken kwaliteit vinden er steekproefsgewijs inspecties plaats. Deze inspectie wordt maximaal 1 keer per jaar gedaan door een onafhankelijke partij in opdracht van de VRK. Bij de beoordeling worden de overheaddeuren beoordeeld conform de NEN 2767, aangevuld met een beoordeling en analyse op basis van storingen, prestaties en leeftijd. Hierbij wordt de onderhoudsconditie van alle elementen beoordeeld op basis van het handboek NEN 2767 deel 1. De beoordeling is conform onderstaande tabel:

Klasse	Omschrijving	Toelichting
1.	Zeer goed	Nieuwbouw
2.	Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte
3.	Redelijk	Geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte
4.	Matig	Duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte
5.	Slecht	Grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte
6.	Zeer slecht onderhoud	Grote onderhoudsschade echter door zeer slechte staat kan geen meer gepleegd worden: vervangen is noodzakelijk

3 Technische en functionele eisen

3.1 Algemene eisen bij vervanging

Alle voertuigen van de brandweer staan in gebouwen voorzien van elektrisch bedienbare overheaddeuren. Wanneer de brandweer een melding krijgt, moeten deze deuren snel openen (maximaal 30 seconden) en 24/7 bedrijfszeker zijn. Onder bedrijfszekerheid wordt verstaan dat storingen zoveel als mogelijk moeten worden voorkomen en dat een deur altijd handmatig te bedienen moeten zijn zonder gebruik van hulpmiddelen (bijv. ladders en gereedschappen).

Al het onderhoud, beheer en de vervangingen hebben betrekking op de overheaddeuren inclusief de onderdelen van het open- en sluitprotocol. Het open en sluitprotocol bestaat uit meerdere componenten: werking door middel van een drukknop en controle door middel van reflectoren in de weg of op deurstijlen. Ook beschikken overheaddeuren over aansturing met afstandsbediening vanuit de voertuigen. Deze bestaande situatie en werkwijze dient overgenomen te worden in het gevraagde onderhoud en beheer, en is onderdeel van de opdracht.

De sturing van de deuren wordt geplaatst aan de bestuurderskant van de gestalde voertuigen.

De overheaddeuren voorzien daarnaast in sturing ten behoeve van de puntafzuiging voor de gestalde voertuigen. Deze sturing dient ten alle tijden gehandhaafd te worden. De puntafzuiging wordt geactiveerd bij sturing van de overheaddeur en heeft een nalooptijd van 4 minuten. Ook sturing t.b.v. de inbraakinstallatie, de mogelijkheid om elektrisch te vergrendelen dient mogelijk te zijn.

Omdat de overheaddeuren onderdeel zijn van de beveiligingsschil van de gebouwen, worden bij vervangingen van deuren geen loopdeuren meer teruggeplaatst.

3.2 Duurzaamheid

Bij de vervangingen wordt opdrachtgever graag geadviseerd over duurzame oplossingen t.a.v. nieuwe overheaddeuren. Minimale eisen t.a.v. duurzaamheid zijn:

- Warmte werend glas in de openingen van de overheaddeuren toepassen.
- Maatregelen om tocht zo veel mogelijk te verminderen.

3.3 Locatie gebonden eisen

Iedere locatie is voorzien van verschillende soorten en types overheaddeuren. De locaties waar de vervangingen plaatsvinden hebben hun eigen specifieke wensen voor de nieuwe situatie. Voor het doen van de aanbieding kan opdrachtnemer een oplossing aanbieden gelijkwaardig aan de huidige situaties voor alle vier de locaties.

Voor de daadwerkelijke vervanging wordt opdrachtgever door opdrachtnemer geadviseerd over een oplossing voor de locatie specifieke wensen. Voor de vervangingen voor locatie Velsen (2024) en Heemstede (2025) zijn deze specifieke wensen in beeld gebracht. Voor de andere twee locaties (in 2028) zijn de wensen nog niet in kaart gebracht.

Heemstede, Nijverheidsweg

In Heemstede is het behouden van de transparantie belangrijk. Echter is de hoge temperatuur in de remise ook een probleem. Van opdrachtnemer wordt een oplossing/advies verwacht waarbij de transparantie en de mogelijkheid om warmtetoetreding te weren.



Heemstede (vorgevel)



Heemstede (zijgevel)

Velsen, 's Gravenslust

In Velsen worden niet alle overheaddeuren meer als zodanig gebruikt. In totaal worden 10 stuks vervangen voor nieuwe overheaddeuren. Daarnaast is hier de wens om de besturing van de deuren aan de andere zijde te positioneren.



Velsen

Spaarndam, Rinweg en Hoofddorp, Adrianahoeve

De vervangingen op de locaties Spaarndam en Hoofddorp bevatten bij beide één deur. Omdat deze vervanging in 2028 plaatsvinden wordt bij de evaluatie in 2027 bepaald of er specifieke gebruikerswensen zijn t.a.v. deze deuren.



Spaarndam



Hoofddorp

4 Uitvoering Meer jaren Onderhoud

Aan het onderhoud, het totaal aan activiteiten met als doel, het minimaal in conditiescore 3 houden van de overheaddeuren, stelt opdrachtgever eisen. In dit hoofdstuk wordt de gewenste situatie omschreven.

4.1 Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud wordt verstaan: alle onderhoudswerkzaamheden en vervangingen van onderdelen (ter voorkoming van defecten) die, gericht op het herstellen van in de loop der tijd ontstaan kwaliteitsverlies, al dan niet met bepaalde regelmatig moeten worden uitgevoerd. Bij vervanging wordt uitgegaan van het programma van eisen, aangevuld met de op het vervangingsmoment geldende normen.

Opdrachtnemer dient, conform de aanwezige MJOP, een gedetailleerd onderhoudsplan op te stellen. Dit onderhoudsplan wordt ter informatie voorgelegd aan opdrachtgever. Aan de hand van het onderhoudsplan wordt jaarlijks door de opdrachtnemer een jaarplanning gemaakt waarin het planmatig onderhoud in het eerste halfjaar van het kalenderjaar wordt uitgevoerd. Het onderhoudsplan en de jaarplanning worden uiterlijk 31 december van het voorafgaande jaar ingediend.

Het onderhoudsplan omvat minimaal:

1. Jaarplanning per locatie gebaseerd op MJOP opdrachtgever, zie bijlage 2.
2. Geplande vervangingen van onderdelen
3. Advisering over kwaliteit/prijs verhouding van de bestaande deuren (per deur)
4. V&G plan uitvoering risicovolle werkzaamheden

Het uitvoeren van onderhoud (dit geldt ook voor het storingsonderhoud zoals omschreven in 4.2) geschiedt zo veel als mogelijk tijdens gebruikelijke werk- en kantooruren, rekening houdend met een doorlopende bedrijfsvoering. Daarbij zullen de werkzaamheden, welke de bedrijfsvoering kunnen verstoren en gezien de 24 uren functie van sommige locaties, in overleg uitgevoerd moeten worden. Het uitvoeren van technisch onderhoud mag nimmer tot gevolg hebben het hinderen of het belemmeren van (een gedeelte van) de bedrijfsvoering van het de brandweer. In het onderhoudsplan wordt een V&G plan aangeleverd wanneer sprake is van risicovolle werkzaamheden. Opdrachtnemer voert het werk uit conform de VCA certificering.

4.2 Storingsonderhoud

Storingsonderhoud omvat het reactief herstellen van gebreken (onder andere ten gevolge van regulier gebruik of storingen), bijvoorbeeld na melding van een gebrek. Ten aanzien van klachten (storingen en gebreken) wordt onderscheid gemaakt in urgente klachten en gebreken en niet-urgente klachten en gebreken.

Onder urgent wordt verstaan: de bedrijfsvoering verstoord of geheel of gedeeltelijk verhinderd. Een niet-urgente storing is een gebrek die de bedrijfsvoering niet verstoort. Storingen dienen 24/7 gemeld te kunnen worden en opgepakt te worden. De Opdrachtnemer dient bij gemelde urgente klachten binnen 2 uur op zijn minst te hebben gezorgd dat de bedrijfsvoering ongestoord verder kan en moet binnen 24 uur een planning afgeven of een permanente oplossing voor de storing. E.e.a. ter beoordeling van de Opdrachtgever. Een overheaddeur mag niet open blijven staan of geblokkeerd zijn en daardoor niet kunnen openen tenzij dit in overleg met opdrachtgever wordt bepaald.

Melding en registratie storingen

Voor de registratie en afhandeling van meldingen heeft de Opdrachtnemer een storingsmodule ter beschikking. Storingen kunnen door de Opdrachtgever via deze module worden doorgegeven, maar ook telefonisch moet storingen gemeld kunnen worden. In het systeem wordt een klacht als urgent/niet-urgent geclassificeerd.

Tevens vindt vanuit de klachtenmodule de opvolging en bewaking plaats. Na het verhelpen van de klachten wordt dit aan de klachtenmodule doorgegeven. Hier wordt deze gereed melding als zodanig in het webbased logboek verwerkt, waarna Opdrachtgever automatisch een rapportage krijgt over de melding en de opvolging ervan. Opdrachtgever kan altijd de voortgang van een storingsmelding volgen.

Schades

Storingen met bijbehorende kosten die voortkomen uit schades veroorzaakt door de gebruiker behoren niet tot de scope van de opdracht. Er wordt wel verwacht dat de opdrachtnemer deze storingen op dezelfde wijze oppakt als de overige storingen. Afrekening van storingen voortkomende uit schades wordt apart afgehandeld.

4.3 Half jaarlijkse evaluatie

Twee keer per jaar vindt evaluatie plaats. Rond 1 september worden de onderhoudswerkzaamheden en het storingsproces geëvalueerd. Rond 1 maart worden de storingen nogmaals geëvalueerd. In jaar 1 van het contract vindt de eerste evaluatie volgens bovenstaand schema pas in september plaats. De storingen worden daarom in jaar 1 eenmaal extra geëvalueerd in juni.

De opdrachtgever controleert jaarlijks of de kwaliteit van het geleverde voldoet aan de afgesproken kwaliteit. Deze controle vindt plaats voorafgaand aan de jaarlijkse evaluatie van onderhoud en storingen. Ook wordt beoordeeld of het ingediende onderhoudsplan nagekomen is. Opdrachtnemer dient hiervoor de benodigde bewijsmiddelen aan te leveren middels uitvoeringsrapportages. Deze worden uiterlijk één maand voor de evaluatie aangeleverd aan opdrachtgever.

Beoordeling en evaluatie

De evaluatie vindt plaats op basis van de gestelde eisen in het programma van eisen, waaronder het onderhoudsplan en de invulling van de gunningscriteria door opdrachtnemer. De inhoudelijke beoordeling op de gunningscriteria wordt dus nader ingevuld n.a.v. de inschrijvingen.

Opdrachtnemer wordt op het onderstaande beoordeeld. De te behalen beoordeling is 'voldoet' of 'voldoet niet'. Bij de score 'voldoet niet' volgt een verbetergesprek. Opdrachtnemer en opdrachtgever besluiten in dit gesprek wat er nodig is om wel te voldoen en binnen welke tijd dit gerealiseerd dient te zijn. Deze beoordelingen worden schriftelijk vastgelegd.

Beoordeling en evaluatieschema		
Programma van eisen		Voldoet/Voldoet niet
Wettelijk kader	Alle gevraagde leveringen en uit te voeren diensten dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.	
Conditie score 3	Uit de jaarlijkse onderhoudsmeting blijkt dat de minimale onderhoudsscore behaald wordt. Indien dit niet op alle onderdelen wordt gehaald, zal Opdrachtnemer uiterlijk binnen 4 weken de betreffende onderdelen op tenminste de afgesproken minimale onderhoudsscore brengen. Wanneer dit binnen de gestelde niet op orde is, wordt de opdrachtnemer in gebreke gesteld.	
Bedrijfszekerheid	De bedrijfsprocessen van opdrachtgever worden niet verstoord. Werkzaamheden die wel verstoring geven zijn in overleg uitgevoerd.	
Storing 24/7 melden	Mogelijkheid tot 24/7 storingen melden.	
Hervatting bedrijfsvoering	Binnen 2 uur na melding bedrijfsvoering ongestoord hervat, binnen 24 uur planning voor eventuele permanente oplossing.	
Storingen online en telefonisch melden	Mogelijkheid tot meldingen doen is beschikbaar.	
Opvolging en bewaking storingen	Opvolging en bewaking storingen inzichtelijk en teruggekoppeld.	
Onderhoudsplan		
Jaarplanning	Planning wordt gebaseerd op MJOP van opdrachtgever. Opdrachtnemer komt jaarplanning na.	
Uitvoering vervangingen	Vervanging worden conform plan uitgevoerd.	
Advisering	Opdrachtnemer adviseert over kwaliteit/prijs verhouding van de bestaande deuren (per deur).	
Veilig werken	V&G plan uitvoering risicovolle werkzaamheden aangeleverd, uitvoering werk conform VCA certificering.	
Gunningscriteria		
Gunningscriterium 1 Proces rondom storingsmeldingen	Nadere invulling n.a.v. inschrijving opdrachtnemer	
Gunningscriterium 2 Beschikbaarheid materialen en personeel	Nadere invulling n.a.v. inschrijving opdrachtnemer	