

PROGRAMMA VAN EISEN
REVITALISATIE CARLTON HOTEL
TIENDWEG 20 TE NAALDWIJK



Auteur(s) D.J. Dekker
Datum 6 februari 2024
Versie 0.3
Status Concept



Inhoudsopgave

1. De opdracht en het Programma van Eisen	3
1.1 Doel van het Programma van Eisen	3
1.2 Beknopte omschrijving en afbakening van de opdracht	3
1.3 Werkwijze revitalisatieprojecten	3
1.4 Beknopte omschrijving werkzaamheden	4
1.5 Offerten en voorwaarden	5
2. Technisch Programma van Eisen	5
2.1 Bouwplaatsvoorzieningen en voorbereiding van het werkterrein en transportroutes	5
2.2 Tegelwerk	5
2.3 Dekvloeren en vloersystemen	6
2.4 Afbouwtimmerwerk	6
2.5 Schilderwerk	6
2.6 Behangwerk	7
2.7 Sanitair	7
2.8 Elektrotechnische installaties	7
2.9 Oplevering van het werkterrein en transportroutes	7
Bijlagen	8

CONCEPT



1. De opdracht en het Programma van Eisen

1.1 Doel van het Programma van Eisen

De Opdrachtgever legt met dit Programma van Eisen de kwaliteit en andere voorwaarden vast waaraan de opdracht moet voldoen.

Door het invullen en ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) gaat u onvoorwaardelijk akkoord met alle eisen uit het Programma van Eisen.

1.2 Beknopte omschrijving en afbakening van de opdracht

Sinds 1 april 2023 is de Gemeente Westland eigenaar van het voormalige Carlton Hotel gelegen aan de Tiendweg 20 te Naaldwijk. Het voormalige hotel wordt door de gemeente geëxploiteerd voor een periode van 10 jaar als opvanglocatie voor statushouders, ontheemden uit de Oekraïne en regionale speedzoekers. De locatie bevindt zich momenteel in gebruikte (bewoonde) toestand.

Het hotel verkeert in een gedateerde conditie die per etage en per kamer wisselend is van kwaliteit en afwerkingsniveau. De opdracht bestaat uit het gefaseerd, en op afroep, revitaliseren van de locatie waarbij de focus ligt op de kamers en op de gangzones. De werkzaamheden betreffen met name het vervangen van vloerafwerkingen, schilderwerk en werk aan de vaste meubilering.

De uitvoering van het dagelijks bouwkundig service onderhoud (klein onderhoud en dagelijks correctief onderhoud) en de uitvoering van planmatig of service onderhoud aan de installaties valt buiten de afbakening van de opdracht tenzij in deze werkzaamheden in dit Programma van Eisen elders nader zijn omschreven.

1.3 Werkwijze revitalisatieprojecten

Het totale project kan meerdere jaren in beslag nemen en bestaat uit meerdere afzonderlijke projecten. De locatie is immers in gebruik en voor de meeste opgaven in de kamers geldt dat alleen bij leegstand, bij mutaties van bewoners, of als bewoners tijdelijk in een andere kamer gehuisvest worden, kunnen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het maken van een langjarige planning is niet mogelijk of alleen ten dele mogelijk. De wijze van bewonen, de wisselende bewoningsduur en de huidige wisselende conditie van de vertrekken, speelt daarbij ook een rol.

Werkzaamheden dienen op afroep door de Opdrachtgever door Opdrachtnemer voorbereid en uitgevoerd te worden. Geen van de Partijen is gebaat bij een grote en onnodige veelheid aan kleine projecten. Partijen spannen zich daarom gezamenlijk in om werkzaamheden zoveel als mogelijk te clusteren, en daardoor het aantal projecten te beperken, de grootte van ieder afzonderlijk project te verbeteren en overlast voor de bewoners te beperken.

De kwaliteit van de kamers en andere vertrekken is wisselend en de bedoeling van de Opdrachtgever is om alleen hetgeen uit te voeren wat op dat moment nodig is. Aan de hand van een standaard lijst met elementen bepalen partijen tijdens een gezamenlijke opname per project welke werkzaamheden op dat moment nodig zijn. De prijzen uit het prijzenblad zijn daarbij leidend.

De werkwijze is dat naar aanleiding van een gezamenlijke opname de Opdrachtnemer een Offerte voorlegt ter goedkeuring door de Opdrachtgever. De Offerte dient te voldoen aan de



uitgangspunten van het programma van eisen en de tarieven dienen overeen te komen met de prijzenbladen die deel uitmaken van de inschrijving.

1.4 Beknopte omschrijving werkzaamheden

De onderstaande lijst is een niet limitatief overzicht van de werkzaamheden waaruit opdrachten kunnen bestaan.

Overzicht van de werkzaamheden in de hotelkamers:

1. Veilig stellen losse inrichting en gordijnen (assistentie bij uithuizen)
2. Vervangen douchekraan
3. Aanbrengen partieel tegelwerk 15x15 cm
4. Aanbrengen / vervangen kitwerk
5. Vervangen toilet compleet
6. Vervangen wastafel in wastafelmeubel
7. Vervangen wastafelkraan
8. Vervangen bestaande verlichting
9. Aanbrengen nieuw vast verlichtingspunt in kamer
10. Herstellen of vervangen ophanging vaste kastdeuren
11. Koelkastruimte bruikbaar maken als bergruimte
12. Realiseren vaste open kast van ca. 1,00 meter breedte
13. Vervangen vloerbekleding door PVC stroken
14. Aanbrengen hoge MDF vloerplinten
15. Aanbrengen behang partieel
16. Sausen wanden
17. Sausen plafonds
18. Schilderen vloerplinten
19. Schilderen aftimmerlatten bij gevelramen
20. Schilderen van vaste kasten en van hoofdbord bij bed
21. Afkitten vloerplinten
22. Globale eindschoonmaak (bezemschoon)
23. Assistentie bij inhuizen losse inrichting en gordijnen

Overzicht van de werkzaamheden in de gangzones:

1. Vervangen best. verlichting plafondspots
2. Vervangen vloerbekleding door PVC stroken
3. Aanbrengen hoge MDF vloerplinten
4. Aanbrengen behang partieel
5. Aanbrengen behang compleet
6. Sausen wanden partieel
7. Sausen wanden compleet
8. Schilderen vloerplinten compleet
9. Afkitten vloerplinten
10. Globale eindschoonmaak (bezemschoon)



1.5 Offerten en voorwaarden

Aan de hand van de Prijslijst met standaardprijzen die deel uitmaakt van de inschrijving dienen Offerten te worden opgesteld. De prijzen dienen all-in te zijn. In de prijs dienen alle staart- en overige kosten verwerkt te zijn.

De volgende voorwaarden aan de Offerten zijn van toepassing:

1. De offerten voor werkzaamheden die niet in het Prijzenblad voorkomen dienen marktconform te zijn met een controleerbare open begroting.
2. De offerte door een leverancier of onderaannemer dient op verzoek van de Opdrachtgever te kunnen worden toegevoegd.

2. Technisch Programma van Eisen

2.1 Bouwplaatsvoorzieningen en voorbereiding van het werkterrein en transportroutes

De ontwerp- en materiaalkeuzen, de gekozen typen, en de uitvoering dienen te alle tijde te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. Veilig stellen van losse inrichting, waaronder bedden, matrassen, stoelen, losse lampen, tafels en gordijnen, door deze te verhuizen voor tijdelijke opslag elders op de etage of in het gebouw. Kwetsbare delen inpakken, afplakken of anderszins beschermen.
2. Veilig stellen van ondergronden in het werkgebied en/of transportroutes door middel van geëigende afdek- of afplakmaterialen.
3. Bouwafval in gescheiden fracties afvoeren. Containers in het werkgebied of buiten te plaatsen.
4. Het gebruik van lunchruimte en toiletten in overleg met de beheerder ter plaatse.

2.2 Tegelwerk en kitwerk

De ontwerp- en materiaalkeuzen, de gekozen typen, en de uitvoering dienen te alle tijde te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.

Materiaalkeuze, type en kleur dient overeen te komen met de kleur- en materiaalstaat die als bijlage aan het programma van eisen is toegevoegd.

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. Een waterkerende afwerking dient geborgd te zijn.
2. Tegels en voegwerk zoveel mogelijk als bestaand uitvoeren.
3. Indien gekozen voor nieuw tegelwerk wanden of vloeren dan dient deze te voldoen aan onderstaande eisen:
 - a. Tegelwerk op wanden en vloeren symmetrisch verdelen, strokend aanbrengen en geen tegels kleiner dan een halve tegel toepassen.
 - b. Tegelwerk dient te voldoen aan oppervlaktegroep 1, van de Stabu Standaard 2001, 41, bijlage A.
4. De volgende voegen dienen voorzien te worden van een elastische siliconenkit in een kleur afgestemd op het voegwerk:
 - a. Alle inwendige hoeken van het wandtegelwerk
 - b. De aansluiting tussen de wandtegels en de vloerafwerking



- c. Rond doorvoeren in de wanden en vloeren
- d. Ter plaatse van de aansluitingen met andere materialen (bijvoorbeeld de wastafel, het toilet, het bad en ook de kozijnen)

2.3 Dekvloeren en vloersystemen

De ontwerp- en materiaalkeuzen, de gekozen typen, en de uitvoering dienen te alle tijde te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving. Materiaalkeuze, type en kleur dient overeen te komen met de kleur- en materiaalstaat die als bijlage aan het programma van eisen is toegevoegd.

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. Bestaande vloerafwerking en plinten verwijderen.
2. Alle vloeren voor het aanbrengen van de vloerafwerking, egaliseren en schuren, met een hoge drukvastheid.
3. Voor de vlakheidsklasse rekenen op het aanbrengen van de pvc vloerafwerking.
4. Aanbrengen van de pvc vloerafwerking.
5. Afkitten van de naden van de vloerafwerking met de plinten na de uitvoering van het schilderwerk.

2.4 Afbouwtimmerwerk

Materiaalkeuze, type en kleur dient overeen te komen met de kleur- en materiaalstaat die als bijlage aan het programma van eisen is toegevoegd.

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. Realiseren van een open kast met 4 vaste planken conform de kleur- en materiaalstaat.
2. Realiseren van een opbergruimte op de voormalige plaats van de kloelkast.
3. Herstellen kastdeuren door middel van opbouw scharnieren aan de binnenzijde

2.5 Schilderwerk

Materiaalkeuze, type en kleur dient overeen te komen met de kleur- en materiaalstaat die als bijlage aan het programma van eisen is toegevoegd.

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. De gebruikte materialen en technieken die de fabrikant/leverancier voorschrijft dienen te worden opgevolgd.
2. Voor alle verflagen de ondergrond opschuren en ontvetten om een goede hechting te garanderen.
3. De verfsystemen altijd afstemmen op de aanwezige ondergrond en bestaande verflagen.
4. Het herstellen van de bestaande ondergrond door schuren, en plamuren.
5. Wanden dekkend schilderen met een afneembare latex.
6. De volgende onderdelen afkitten met overschilderbare acrylaatkit:
 - a. De plinten aan de bovenzijde;
 - b. Openstaande naden tussen houten delen/ panelen;
 - c. aansluitingen van dagstukken op kozijnen;
 - d. aansluitingen van houten onderdelen op pleisterwerk of schoonwerk metsel- of lijmwerk;
 - e. houten delen onderling met naden.

2.6 Behangwerk

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. In overleg met de opdrachtgever, bijvoorbeeld prepainted glasweefsel behang met fijne ruit aanbrengen, de banen stotend verlijmd.
2. Het behang volgens de paragraaf "Schilderwerk" schilderen.

2.7 Sanitair

De ontwerp- en materiaalkeuzen, de gekozen typen, en de uitvoering dienen te alle tijde te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.

Materiaalkeuze, type en kleur dient overeen te komen met de kleur- en materiaalstaat die als bijlage aan het programma van eisen is toegevoegd.

Overige aanwijzingen of bepalingen:

3. Watercloset compleet, eenvoudig wit model toepassen, uitwisselbaar op dezelfde aansluitingen/bouten.
4. Thermostatische douche- / badkraan toepassen, chroom, legionella vrij model.
5. Douche- / badkraan voorzien van slang en waterbesparende douchekop.

2.8 Elektrotechnische installaties

De ontwerp- en materiaalkeuzen, de gekozen typen, en de uitvoering dienen te alle tijde te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.

Materiaalkeuze, type en kleur dient overeen te komen met de kleur- en materiaalstaat die als bijlage aan het programma van eisen is toegevoegd.

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. Armaturen LED verlichting toepassen.
2. Armaturen die enige representativiteit behoeven ter goedkeuring van de opdrachtgever.

2.9 Oplevering van het werkterrein en transportroutes

Overige aanwijzingen of bepalingen:

1. Verwijderen van de door Opdrachtnemer aangebrachte beschermende voorzieningen, bijvoorbeeld afplakmateriaal en stuklopers.
2. Verwijderen van alle fabrieksmatig aangebrachte stickers, barcodes en dergelijke, inclusief lijmresten.
3. Uitvoeren van eind schoonmaak waaronder het eenmaal bewassen van tegelwerken en het bezemschoon opleveren van vloeren.
4. Terug plaatsen van losse inrichting, waaronder bedden, matrassen, stoelen, losse lampen, tafels en gordijnen.



Bijlagen

1. Tekeningenboek Hotel Tiendweg (24-0020856) | 06-02-2024
2. Kleur- en materiaalstaat Hotel Tiendweg (24-0020898) | 06-02-2024 | 02 CONCEPT
3. Fotoboek Hotel Tiendweg (24-0020810) | 06-02-2024

CONCEPT