

(a)FLEX | Programma van eisen algemeen (gehele project Flexwonen)



Proces algemeen

- a.1. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het leveren van de grond.
- a.2. De opdrachtnemer zijn verantwoordelijk voor het creëren van bouwrijpe grond en dus ook voor het vergunningentraject en de te doorlopen ruimtelijk procedures.
- a.3. De opdrachtnemer zijn verantwoordelijk voor het ontwerp, de engineering, de realisatie en de omgevingsvergunning inclusief kwaliteitsborging
- a.4. De opdrachtgever krijgt vroegtijdig de mogelijkheid de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de woningen te beoordelen. Er dient per fase in het ontwerp een overeenstemming te zijn met het Woningbedrijf Koggenland.

Vereiste documenten voor aanvang van de bouwwerkzaamheden

- a.5. Voordat de bouwwerkzaamheden beginnen, moet de opdrachtnemer technische werktekeningen aanleveren waarin alle installaties zijn verwerkt. De opdrachtgever krijgt de mogelijkheid om de technische tekening te voorzien van opmerkingen en suggesties voor verbeteringen of optimalisaties;
- a.6. Daarnaast moet de opdrachtnemer een gedetailleerde planning van de werkzaamheden op basis van kalenderdagen opstellen en aan de opdrachtgever verstrekken, ter informatie. De planning moet inzicht geven in de start- en einddatum, de mijlpalen, de afhankelijkheden en de risico's van het project.

Vereiste documenten bij oplevering

- a.7. Bij de oplevering moet de opdrachtnemer definitieve tekeningen, in .dwg en .pdf-formaat, overhandigen aan de opdrachtgever. Deze tekeningen moeten overeenkomen met de werkelijke situatie na de bouw en eventuele wijzigingen ten opzichte van ontwerp bevatten;
- a.8. De opdrachtnemer levert een gedetailleerde kleur- en materiaalstaat, van alle gebruikte materialen, aan de opdrachtgever.
- a.9. De opdrachtnemer verstrekt een overzicht van onderaannemers met bijbehorende garantievoorzaken per onderdeel. Dit overzicht moet duidelijk maken welke onderaannemers verantwoordelijk zijn voor welke onderdelen de woningen en welke garanties zij bieden;
- a.10. Daarnaast moet de opdrachtnemer servicecontracten en instructies voor beheer en onderhoud van alle installaties aanleveren aan de opdrachtgever. Deze documenten moeten aangeven hoe de installaties optimaal kunnen functioneren en welke onderhoudswerkzaamheden er nodig zijn;
- a.11. Tenslotte moet de opdrachtnemer servicecontracten en instructies voor beheer en onderhoud voor de huurders beschikbaar stellen aan de opdrachtgever. Deze handleidingen moeten uitleggen hoe de huurders de installaties kunnen gebruiken en bedienen.

Additionele vereisten

- a.12. De opdrachtnemer organiseert maandelijks een bouwvergadering op de bouwplaats en maakt hiervan een verslag. De bouwvergadering heeft tot doel om de voortgang van het werk te bewaken en de opdrachtgever te informeren. Onderdeel van elke bouwvergadering is een visuele inspectie van de bouwlocatie. De bouwvergadering is een moment om eventuele knelpunten, problemen of wijzigingen te bespreken en op te lossen;
- a.13. Verslagen van de bouwvergadering worden ter goedkeuring voorgelegd aan de opdrachtgever (of haar vertegenwoordiger). De verslagen moeten een samenvatting geven van wat er besproken en besloten is tijdens de bouwvergadering en welke acties er zijn afgesproken;

FLEXWONEN AVENHORN WEST – DEEL 1

Woningen



- a.14. Voorzitting van de bouwvergadering wordt door de opdrachtnemer georganiseerd. Minimaal te bespreken punten zijn: veiligheids- en gezondheidsincidenten, voortgang van het werk, planning inclusief het onwerkbaarweeroverzicht, bijzonderheden in de uitvoering en gesignaleerde afwijkingen.
- a.15. Vanuit de gemeente zal er regelmatig controle plaats vinden op de naleving van de overeenkomst. Hieraan dient door de aannemer medewerking te worden verleend. Indien er van de overeenkomst (PvE) afgeweken gaat worden dient dat met de nadrukkelijke goedkeuring van het Woningbedrijf Koggenland te geschieden. Ook met betrekking tot alternatieve materialen en uitvoering t.o.v. het aangenomen plan.
- a.16. De opdrachtnemer organiseert tijdig een vooropname. Met als doel dat de eventuele geconstateerde gebreken voor de definitieve opleveringen hersteld zijn. De vooroplevering vindt ten minste 2 weken voor de definitieve oplevering plaats.;
- a.17. De opdrachtnemer organiseert een projectoverdracht van 'opdrachtnemer naar 'Beheer en Onderhoud Gemeentelijk Woningbedrijf'. Deze overdracht zal direct na afloop van de onderhoudstermijn plaatsvinden.
- a.18. In de bieding dient rekening gehouden te worden dat de aanvraag omgevingsvergunning valt onder de Omgevingswet.
- a.19. De opdrachtnemer blijft gedurende de gehele WKB-garantieperiode contactpersoon voor het gemeentelijk Woningbedrijf. Dit betekent dat de hoofdaannemer bereikbaar blijft voor eventuele vragen, klachten of meldingen van het gemeentelijk Woningbedrijf en deze binnen redelijk termijn afhandelt.

(b)FLEX 1-2 | Programma van eisen



Functioneel PvE

- b.1. GO van minimaal 30m²
- b.2. Woonkamer voor 1-2 persoons huishoudens
- b.3. Slaapkamer voor 1-2 persoons huishoudens
- b.4. Eethoek voor 1-2 persoons huishoudens
- b.5. Keuken (minimaal 3 blokjes breed) minimaal: spoelbak met mengkraan, opstelplaats oven/combi, opstelplaats voor elektrisch kooktoestel, opstelplaats koelkast en aansluitingen t.b.v. vaatwasser
- b.6. Badkamer (wastafel en douche)
- b.7. Toilet (hangtoiletpot en fonteintje) (Bij voorkeur niet in combinatie met de badkamer)
- b.8. Woonkamer en keuken mogen gecombineerd zijn. Badkamer en slaapkamer moeten separaat.
- b.9. Wasmachine opstelplaats



Regelgeving en Milieu

- b.10. BENG-waarde conform besluit bouwwerken leefomgeving (bbl)
- b.11. De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen conform het vigerende bouwbesluit (NB. geen tijdelijke bebouwing)



Technisch PvE

- b.12. Minimaal 1 keer verplaatsbaar binnen een tijdsbestek van 15 jaar. excl. fundering
- b.13. De woningen zijn grondgebonden
- b.14. Gebruiksklaar opgeleverd
- b.15. Vlakke vloeren, geschikt voor vloerafwerking
- b.16. Wanden behangklaar
- b.17. Plafonds afgewerkt
- b.18. Standaard keukenblok (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- b.19. Wasmachine opstelplaats met aansluiting en afvoer
- b.20. Elektrische installatie conform NEN 1010:2020
- b.21. Ventilatiesysteem
- b.22. Verwarmingssysteem All-electric
- b.23. Watersysteem
- b.24. Tegelwerk toilet tot 1200+vp
- b.25. Tegelwerk badkamer tot plafond
- b.26. Iedere woning heeft een eigen berging van $\geq 5\text{m}^2$
- b.27. Fundering conform opgave constructeur
- b.28. Aansluitkosten nuts (water, elektra, ziggo/kpn, riool)
- b.29. Terreininrichting: Bestrating betontegel 300x300x45mm kleur donkergrijs naar voordeur en van achterdeur naar berging en terras van minimaal 4m²
- b.30. Inzicht in onderhoudsbehoefte en kosten voor de eerste 15 jaar

FLEXWONEN AVENHORN WEST – DEEL 1

Woningen



Functioneel PvE

- c.1. GO van minimaal 45m²
- c.2. Woonkamer voor 2-3 persoons huishouden
- c.3. 2x Slaapkamer voor 2-3 persoons huishouden
- c.4. Eethoek voor 2-3 persoons huishouden
- c.5. Keuken (minimaal 3 blokjes breed) minimaal: spoelbak met mengkraan, opstelplaats oven/combi, opstelplaats voor elektrisch kooktoestel, opstelplaats koelkast en aansluitingen t.b.v. vaatwasser
- c.6. Badkamer (wastafel en douche)
- c.7. Toilet (hangtoiletspot en fonteintje) (niet in combinatie met de badkamer)
- c.8. Wasmachine opstelplaats



Regelgeving en Milieu

- c.9. BENG-waarde conform besluit bouwwerken leefomgeving (bbi)
- c.10. De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen conform het vigerende bouwbesluit (NB. geen tijdelijke bebouwing)



Technisch PvE

- c.11. Minimaal 1 keer verplaatsbaar binnen een tijdsbestek van 15 jaar. excl. fundering
- c.12. De woningen zijn grondgebonden
- c.13. Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
- c.14. Gebruiksklaar opgeleverd
- c.15. Vlakke vloeren, geschikt voor vloerafwerking
- c.16. Wanden behangklaar
- c.17. Plafonds afgewerkt
- c.18. Standaard keukenblok (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- c.19. Wasmachine opstelplaats met aansluiting en afvoer
- c.20. Elektrische installatie conform NEN 1010:2020
- c.21. Ventilatiesysteem
- c.22. Verwarmingssysteem All-electric
- c.23. Watersysteem
- c.24. Tegelwerk toilet tot 1200+vp
- c.25. Tegelwerk badkamer tot plafond
- c.26. Iedere woning heeft een eigen berging van $\geq 5\text{m}^2$
- c.27. Fundering conform opgave constructeur
- c.28. Aansluitkosten nuts (water, elektra, ziggo/kpn, riool)
- c.29. Terreininrichting: Bestrating betontegel 300x300x45mm kleur donkergrijs naar voordeur en van achterdeur naar berging en terras van minimaal 4m²
- c.30. Inzicht in onderhoudsbehoefte en kosten voor de eerste 15 jaar

(d) Algemene eisen ten aanzien van de woningen Flex 1-2 en Flex 2-3

Algemene eisen

- d.1. Alle ontwikkelingskosten o.a. betreffende architect, adviseurs, vergunningen (leges), constructeurs incl. Sonderingen e.d. dienen in de aanneemsom opgenomen te zijn.



Aanvullende milieueisen

- d.2. Nom, EPV mogelijk | Warmwatervoorziening: Hanteren van de SWK-norm voor het bepalen van de grootte van de boiler
- d.3. GPR-score | Gemiddeld minimaal 8.
- d.4. Duurzaam watergebruik of wateropvang | Ja. Afkoppeling hwa's en gescheiden systemen (waterklaar). Toepassen van infiltratievoorziening.
- d.5. Anders | Mogelijkheid om voorzieningen aan te brengen vanuit eisen flora en fauna wetgeving. Groene gevels, nestkastjes, groen voor steen. Hout: FSC-keurmerk
- d.6. Niveau brons voor klimaatbestendige nieuwbouw



Aanvullende functionele eisen:

- d.7. Keuken | Aansluiting voor inductie koken
- d.8. Keuken | Aansluiting voor vaatwasser
- d.9. Keuken | minimaal 3 boven- en 3 onderkasten
- d.10. Elektrische installaties conform NEN1010



Regelgeving

- d.11. Geluidoverlast | Installatiegeluid binnen de woning maximaal 30 dB(A)
- d.12. Geluidoverlast | Installatiegeluid buiten de woning (buitenunit warmtepompen etc.) max. 30 dB(A) op 5 meter afstand van de buitenopstelling van het apparaat. Ga hierbij uit van afscherming met absorptie. Trilling demping middels trillingdemper (NTR5076). NSG-richtlijn.
- d.13. Vocht- CO2 in de woning | Ventilatievoud 1,5x boven norm Bouwbesluit. Het vochtgehalte mag maximaal 60% zijn tijdens de oplevering.



Aanvullende technische eisen:

- d.14. Veiligheidsbeglazing conform NEN356
- d.15. Cilinder SKG*** met kerntrekbeveiliging >1500kg 5min
- d.16. Politiekeurmerk op woningniveau, geen certificering