

Bijlage 5 Programma van Eisen

1. Algemeen

In deze bijlage zijn de eisen ten aanzien van het uitvoeren van de Opdracht opgenomen. Deze eisen zijn hard, hetgeen betekent dat Inschrijver bij de uitvoering van de Opdracht aan de eisen dient te voldoen en daarmee rekening dient te houden bij het opstellen van een Inschrijving. Door het uitbrengen van een Inschrijving gaat Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met het Programma van Eisen.

2. Beschrijving van de Opdracht

De scope van de Opdracht omvat:

1. het leveren en plaatsen van:
 - a. 18 volledig ingerichte energiezuinige studio's die zijn voorzien van een eigen warmte-, elektriciteits- en warm en koud water voorziening met de daarbij behorende bemetering. De inrichting van deze studio's bestaat uit een woongedeelte, een slaapgedeelte, een volledig ingerichte keuken en een afgesloten volledig ingerichte was en wc ruimte met een totaal woonoppervlak van minimaal 24m² (GBO) voor de huisvesting van maximaal 2 personen;
 - b. 8 volledig ingerichte energiezuinige appartementen die zijn voorzien van een eigen warmte-, elektriciteits- en warm en koud water voorziening met de daarbij behorende bemetering. De inrichting van deze appartementen bestaat uit een woongedeelte met volledig ingerichte keuken, 2 tot 3 separate slaapkamers en een volledig ingerichte was en WC ruimte met een minimaal een totaal woonoppervlak van 48m² (GBO) voor de huisvesting van 4 tot 6 personen;
 - c. een ingerichte fietsenstalling met fietsrekken voor het plaatsen van minimaal 68 fietsen;
 - d. 26 bergingen ten behoeve van de woonunits;
2. het bouw- en woonrijp maken van de locatie waarop de mobiele studio's en mobiele appartementen geplaatst moeten worden, waarbij:
 - a. op de locatie minimaal 15 parkeerplekken moeten worden aangelegd;
 - b. de openbare ruimte aantrekkelijk en groen moet worden ingericht zodat een gezond, veilig en aantrekkelijk leefklimaat wordt gewaarborgd.

De 8 appartementen dienen op het maaiveld te worden gesitueerd. Bij een tweelaagse bouw worden er 16 studio's op de appartementen geplaatst en 2 studio's op elkaar geplaatst. De woonunits betreffen volledig zelfstandige eenheden, die dan ook als zodanig volledig dienen te zijn uitgerust.

De woonunits worden geleverd en geplaatst op de locatie "De Weijver" te Opmeer. Deze locatie grenst aan het sportpak "De Weijver" (**Bijlage 2**). De betreffende gronden en de huidige tijdelijke woningbouw gevestigd op deze gronden zijn in eigendom van de Gemeente Opmeer. Aangezien de huidige tijdelijke woningbouw niet langer voldoet, is het noodzakelijk nieuwe woonunits te laten leveren en plaatsen.

De woonunits zijn in eerste instantie bedoeld voor de tijdelijke huisvesting van 68 tot 80 Oekraïense ontheemden. Nadat de woonunits niet meer nodig zijn voor deze doelgroep, bestaat de intentie om een voortgezet gebruik van minimaal vijftien (15) jaar plaats te laten vinden voor de huisvesting van spoedzoekers, statushouders en starters.

Voor de inrichting van de locatie is een massa-studie opgesteld (**Bijlage 3**). Deze massa-studie, die uitgaat van een woonhofje, dient als uitgangspunt te worden gehanteerd bij het indienen van een Inschrijving. Inschrijvers dienen als onderdeel van hun plan van aanpak een ontwerp in maximaal twee bouwlagen voor te stellen, waarbij dit ontwerp dient te voldoen aan de minimale vereisten zoals opgenomen in het Programma van Eisen (**Bijlage 5**) en dient aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de omliggende omgeving die grenst aan de locatie. Indien Inschrijver mogelijkheden ziet voor een alternatieve inrichting waarbij er sprake is van grondgebonden woonunits in één bouwlaag, dan mag de Inschrijver dit voorstellen en meenemen in de uitwerking van zijn ontwerp. De Inschrijver dient daarbij te kiezen: óf een ontwerp met woonunits in twee bouwlagen, óf een ontwerp met woonunits in één bouwlaag.

De scope van de Opdracht omvat niet:

1. het verwijderen en verplaatsen van de huidige tijdelijke woningbouw;
2. de losse inventaris van de woonunits (zoals meubilair, bedden, potten en pannen, servies, bestek, handdoeken en lakens);
3. het onderhoud van de woonunits. Het onderhoud dient slechts als optie te worden meegenomen in de Inschrijving. In dat kader dient Inschrijver een voorstel te doen voor een onderhoudscontract, alsook een prijs op te geven voor het uitvoeren van het onderhoud. De prijs voor het onderhoud maakt geen onderdeel uit van de inschrijfprijs van Inschrijver, maar speelt pas een rol op het moment dat de Opdrachtgever besluit het onderhoud aan Opdrachtnemer op te dragen. Het al dan niet opdragen van het onderhoud aan Opdrachtnemer is geheel ter discretie aan de Opdrachtgever; hieraan kunnen door Inschrijvers en de Opdrachtnemer geen rechten worden ontleend.

3. Eisen met betrekking tot de Opdracht

Nr.	Algemeen
1.	De aanvraag van de omgevingsvergunning wordt door Opdrachtnemer binnen 4 weken na de definitieve gunning compleet inhoudelijk voorbereid; we gaan uit van een opvolger van de kruimelontheffing, onder artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo (de Omgevingswet) waarin is bepaald dat de omgevingsvergunning voor planologische gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met de geldende planologische regelgeving ondanks die strijdigheid kan worden verleend voor de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. De Opdrachtnemer dient de technische specificaties ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te leveren. Niet alle documenten hoeven door de Opdrachtnemer te worden verzorgd. De ruimtelijke onderbouwing en relevante onderzoeken (denk o.a. aan: Externe veiligheid, Flora & Fauna, Geluid, Verkeer etc) zal door de Opdrachtgever worden verzorgd. De definitieve vergunningsaanvraag zal door de Opdrachtgever worden ingediend.
2.	Opdrachtgever wordt volledig ontzorgd bij de uitvoering van de Opdracht en het verzorgen van alle aanvullende stukken t.b.v. de vergunningsaanvraag.
3.	De Opdracht (incl. het aansluiten van de woonunits op de benodigde voorzieningen) dient uiterlijk op 1 november 2025 te worden opgeleverd. Indien de Opdracht niet tijdig wordt opgeleverd, is Opdrachtnemer een boete verschuldigd van € 2.924,- per dag (= het gedeelde verlies aan Rijksgelden van €43,- per dag per bed uitgaande van de minimale beschikbaarheid van 68 bedden voor deze ontwikkeling) dat de Opdracht te laat wordt opgeleverd. Indien de Opdrachtnemer in zijn plan van aanpak een eerdere opleverdatum heeft gegarandeerd, dan geldt deze eerdere opleverdatum als uitgangspunt voor de boeteberekening.

4. Eisen met betrekking tot de woonunits

Nr.	Eisen m.b.t. te leveren woonunits (studio's en appartementen)
4.	De woonunits voldoen bij oplevering aan de nieuwbouweisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
5.	Opdrachtnemer levert 18 nieuwbouw woonunits (=studio's) met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m2 en 8 nieuwbouw woonunits (=appartementen) met een gebruiksoppervlakte van minimaal 48 m2 .
6.	De 18 studio's met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m2 kunnen zonder en met een aparte slaapkamer als studio worden uitgevoerd. De 8 appartementen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 48 m2 worden uitgevoerd met 2 tot 3 aparte slaapkamers.
7.	De woonunits zijn volledig uitgerust (niet gemeubileerd) zodanig dat zij bij oplevering meteen betrokken kunnen worden door de bewoners.
8.	Voor de woonunits (studio's) die op de etage worden gebouwd, wordt een stalengalerij ontsluiting aangebracht met daglichttoetreding volgens de nieuwbouweisen van het Bbl en

	zijn maatregelen getroffen welke contactgeluid minimaliseren. De stalengalerij moet bestaan uit gecoat verzinkt materiaal.
9.	Plafond, wand- en vloerafwerking (kleur nader te bepalen i.o.v. Opdrachtgever) in de woonunits zijn hufferproof (stootvast, dempend en krasvast) uitgevoerd;
10.	Schilderwerk in de badkamer en keuken van de studio's en appartementen zijn schimmelwerend uitgevoerd.
11.	Elke studio en appartement heeft een eigen meterkast, met daarin de bemetering voor alle nutsvoorzieningen (elektra, water en internet) en een extra wcd, op afstand uitleesbaar door Opdrachtgever.
12.	Elke studio en appartement is voorzien van een eigen wifi accespoint inclusief aansluiting op 'n router derden.
13.	Elke studio en appartement is voorzien van een eigen brievenbus of d.m.v. aangebrachte postkasten per woonblok.
14.	De voordeur van elke studio en appartement is voorzien van een deurbel en duidelijk huisnummer.
15.	Indien een voordeur uitgevoerd wordt in doorzichtig glas dient deze te zijn voorzien van folie die inkijk verhindert.
16.	Voordeuren van de studio's en appartementen zijn voorzien van een deurdranger.
17.	Voor vloer-, gevel- en dak geldt dat deze voldoen aan de Rc-waarde van de nieuwbouweisen van het Bbl.
18.	Alle studio's en appartementen zijn voorzien van een slim home-systeem gekoppeld aan het slot, waarbij de thermostaat daalt bij het verlaten van de woning. Maar ook dat de thermostaat de temperatuur automatisch verlaagt zodra het raam wordt opengezet om energie te besparen.
19.	Op de wanden en in het plafond van de studio's en appartementen is een ophangstelsel aangebracht voor het ophangen van schilderijen en lampen.
20.	In de volgende plafonds van de studio's en appartementen zijn lichtpunten aangebracht: keuken 1, woonkamer 2, badkamer 1, bij aparte wc 1 en per aparte slaapkamer 1.
21.	Stopcontacten in de studio's en appartementen voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bbl.
22.	De badkamer in de studio's en appartementen is voorzien van alle bouwkundige en installatievoorzieningen en voorzien van: <ul style="list-style-type: none"> a. 1 Douchebad met minimale afmeting 80x80 cm. b. 1 Douchemengkraan met benedenuitloop c. 1 Glijstangset 60 cm lang d. 1 Spiegel e. 1 Wastafel minimaal 50 cm breed f. Planchet g. Toilet met stortbak h. Closetrolhouder i. 2 stopcontacten j. Afzuiging inclusief vochtmeter k. Aansluiting wasmachine (in ontwerp rekening houden met wasmachine 60cm breed) installatievoorzieningen op eigen 16 APM aansluiting
23.	Elke studio en appartement heeft een wasmachineaansluiting en opstelplaats in de badkamer of in een separate ruimte (deze moet zijn meegenomen in het ontwerp, uitgaande van een breedte van het apparaat van 60 cm).

24.	<p>De keuken in de studio's en appartementen is voorzien van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 Hpl aanrechtblad van 240 cm inclusief gootsteen met een opbouw elektrische kookplaat. 2. Onder het aanrechtblad komen 3 onderkasten met een breedte van 60 cm waarvan 2 met schuiflade en 1 rolkast /trolley met een breedte van 60 cm. 3. 4 bovenkasten. 4. De bovenkasten zijn aan de onderkant voorzien van een op het elektriciteitsnet aangesloten lichtarmatuur. 5. Onder de bovenkast boven de kookplaat is een afzuigelement geïnstalleerd. 6. 1 Stopcontact ten behoeve van een elektrisch kooktoestel 16 APM. 7. 1 Stopcontact ten behoeve van de afzuigkap. 8. 1 Thermostatische mengkraan met warmwateraansluiting. 9. 1 Opbouw elektrische 4 pits kookplaat op 1x16A aansluiting. 10. 1 stopcontact en afvoer is achter de te verwijderen rolkast/roltrolley gerealiseerd voor de mogelijke aansluiting van een vaatwasser. 11. 2 stopcontacten t.b.v. keukenblad en 1 stopcontact direct naast de keuken op een hoogte conform Bbl t.b.v. koelkastaansluiting op een eigen groep van 16A.
Nr.	Eisen m.b.t. energie en watervoorziening (in de studio's en appartementen)
25.	Alle studio's en appartementen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen (water, elektra, riolering en internet), waarbij de aansluitingen op 1 meter uit de gevel en minimaal 50 cm onder maaiveld (iom met de gemeente) moeten worden aangebracht.
26.	De warmtevoorziening voor de studio's en appartementen is gasloos. Elke studio en appartement dient zelfvoorzienend te zijn in haar warmtevoorziening. De voorkeur gaat uit naar een installatie die nul op de meter realiseert.
27.	De energievoorziening per studio en appartement is all electric en zoveel als mogelijk off grid.
28.	Bij oplevering van de studio's en appartementen wordt een energielabel aan de opdrachtgever aangeleverd.
29.	De warmte en watervoorziening in de studio's en appartementen dient zowel te verwarmen als te koelen.
30.	Aangezien er voor de locatie slechts een beperkte aansluiting op het elektriciteitsnet is van 2 x 3 x 50 AMP en 1 x 3 x 80 AMP, is het (mogelijk) noodzakelijk dat er door Opdrachtnemer voorzieningen worden getroffen voor het opwekken van extra elektriciteit om met name op piekmomenten aan de elektriciteitsvraag te kunnen voldoen.
Nr.	Eisen voor de buitenafwerking van de studio's en appartementen
31.	<p>Specificaties voor alle buitenafwerkingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) in steenstrips (niet van echte bakstenen te onderscheiden, keuze uit tenminste de kleuren: zwart of antraciet, lichtbruin, bruin, donkerbruin en lichtgrijs, grijs, donkergrijs meer kan onderscheidend zijn voor het gunningscriterium uitstraling) b) in geïmpregneerd FSC hout c) in een aantoonbaar duurzaam en onderscheidend materiaal anders dan genoemd (bijvoorbeeld mycelium, hout is al genoemd en telt niet). Dit materiaal en de kleur(en) worden meegenomen in het ontwerp zoals onderdeel van het plan van aanpak d) Alle buitenafwerkingen hebben een minimale aantoonbare levensduur van 30 jaar na oplevering e) Geen kabels en leiding over de buitengevels f) Alle ramen zijn voorzien van handmatig bedienbare verduisterende screens
Nr.	Eisen m.b.t. de te realiseren fietsenstalling

32.	Opdrachtnemer realiseert op de locatie een fietsenstalling voorzien van zonnepanelen en fietsrekken voor 68 fietsen. Als voorbeeld verwijzen wij voor de overkapping voor de fietsenstalling naar https://danenbergshop.nl/product/solardok-sf10-fietsoverkapping/ en voor de fietsrekken naar https://www.velopa.nl/art.30632045/ Moet meegenomen worden in het ontwerp, zoals onderdeel van het plan van aanpak.
Nr.	Eisen m.b.t. de te realiseren bergingen
33.	Elke studio en appartement heeft een eigen berging van minimaal 3 m2 met minimale hoogte van 2,1 meter. Kan individueel in/of bij elke studio en appartement maar ook collectief in een gemeenschappelijk gebouw. Moet meegenomen worden in het ontwerp, zoals onderdeel van het plan van aanpak.
34.	Voor de materialisatie van externe bergingen doet de Opdrachtnemer een voorstel aan de Opdrachtgever.
35.	De berging heeft een bewegingsschakelaar t.b.v. verlichting berging
Nr.	Overige eisen
36.	Er dient een sleutelplan gemaakt te worden en de Opdrachtgever krijgt drie moedersleutels die op alle studio's en appartementen past.
37.	Garantietermijnbepalingen maken onderdeel uit van het plan van aanpak.
Nr.	Verplaatsbaarheid van de studio's en appartementen
38.	De woonunits moeten makkelijk demontabel en verplaatsbaar zijn.

5. Eisen met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van de locatie

Nr.	Algemeen
39.	Het bouw- en woonrijp maken van de locatie geschiedt overeenkomstig het inrichtingsplan van Opdrachtnemer (indien en voor zover door Opdrachtgever akkoord bevonden), de door de gemeente opgestelde 'Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Opmeer' (Bijlage 6 Aanbestedingsdocument) en de tekening met de aanwezige aansluitingsvoorzieningen (Bijlage 7 Aanbestedingsdocument).
40.	In aanvulling op eis 39 wordt bij het bouw- en woonrijp maken van de locatie voldaan aan de volgende specifieke eisen: <ul style="list-style-type: none"> a. VWA-riool naar rioolgemaal met minimaal 160 mm PVC hoofdriool met minimale dekking van 1.20 m1 t.o.v. maaiveld. b. HWA-riool naar naastgelegen oppervlaktewater c. Verlichting Nedal V040PT02.8E.018_n, nominale masthoogte 4,00 m, nostalgische (retroline) geanodiseerd aluminium mast, opzet 60mm d. Verlichtingsarmatuur met ingebouwde voorschakelapparatuur, Prunus A3, 32 led, L2W Pro, 2000 lumen Ral7016 3000K, opzet 60 mm e. Bekabeling type EO-YMEKAS-OV van Draka. Aansluiten op eigen net gemeente f. Rijbaan BKK's heidepaars 8cm g. Parkeervakken graskeien h. Fundering 35cm menggranulaat op doek met 5 cm straatzand i. Voetgangersgebied betontegels 30x30x6 op 35 cm zand

6. Optie ten aanzien van het onderhoud

Nr.	Onderhoud
1.	Onderhoudscontractvoorstel per jaar voor de duur van minimaal 5 jaar voor het complete complex maakt onderdeel uit van de Inschrijving van Opdrachtnemer. Het al dan niet opdragen van het onderhoud aan Opdrachtnemer is geheel ter discretie aan de Opdrachtgever; hieraan kunnen door Opdrachtnemer geen rechten worden ontleend.

2.	Het complete onderhoud (inclusief meerjarenonderhoud, niet planmatig preventief onderhoud, niet-planmatig correctief onderhoud, etc.) van het gebouw en installaties op minimaal niveau 2 van de NEN 2767 voor de eerste 5 jaar na oplevering (dit dient Opdrachtnemer na deze termijn aan te tonen door een onafhankelijk NEN 2767 rapport) maakt onderdeel uit van de Inschrijving van Opdrachtnemer. Opdrachtgever kan ook voor het onderhoud na 5 jaar opdracht geven.
3.	Het complete onderhoud (inclusief meerjarenonderhoud, niet planmatig preventief onderhoud, niet-planmatig correctief onderhoud, etc.) van het gebouw en installaties op minimaal niveau 2 van de NEN 2767 voor maximaal 20 jaar vanaf 5 jaar maakt onderdeel uit van de Inschrijving van Opdrachtnemer.