

# **Programma van Eisen**

## **Europese openbare aanbesteding**

### **Verbouwingen & tijdelijke faciliteiten VRU**

TenderNed referentie	524395
Versie	1.0
Datum	22-05-2025



**Veiligheidsregio**  
**Utrecht**

[vru.nl](http://vru.nl)



# 1 Scope van de werkzaamheden

De scope van de benodigde werkzaamheden bestaat minimaal uit:

## **Teken- en berekenwerk**

- Opstellen en revisie van een indelingsplan op basis van input van de Veiligheidsregio en het COA
- Intekenen en revisie van E&W-installaties en brandveiligheidsvoorzieningen, waaronder bijvoorbeeld:
  - o Rookmelders
  - o Brandblussers
  - o Vluchtroutes en noodverlichting
- Indien nodig, aanvraag en afstemming van alle noodzakelijke vergunningen waaronder bijvoorbeeld:
  - o Externe gastank voor sanitair
  - o Toetsing brandvoorzieningen bij de brandweer en Veiligheidsregio
- Overig teken- en berekenwerkzaamheden als gevolg van een transformatie, verbouwing of het creëren van tijdelijke huisvesting.

## **Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige Installaties (E&W)**

- Herstel en uitbreiding van bestaande installaties, waaronder bijvoorbeeld:
  - o Keukenblokjes voor artsenkamers
  - o Extra wasbakken voor voetenwassen
- Plaatsen en herstel van sanitair, waaronder bijvoorbeeld:
  - o Douches
  - o Toiletten
- Voorzieningen voor wasmachines:
  - o Elektrische aansluitingen voor wassen en drogen
  - o Watervoorzieningen voor wassen
  - o Aanbrengen van schrobputjes in sanitaire ruimten
- Overige installatietechnische werkzaamheden als gevolg van een transformatie, verbouwing of het creëren van tijdelijke huisvesting.

Voor nadere offertes zullen specifieke eisen met betrekking tot afmetingen en technische specificaties van voorzieningen, zoals wasbakken, worden verstrekt door de Opdrachtgever.

## **Bouwkundige Werkzaamheden**

- Verplaatsen, herstellen en aanbrengen van bestaande- en nieuwe wanden en plafonds
- Herstel en plaatsing van wanden/ brandscheidingen
- Herstel van brandscheidingen:
  - o Deuren en ramen
  - o Doorvoeren in schachten
- Plaatsen en/of herstellen van deuren
- Overige bouwkundige werkzaamheden als gevolg van een transformatie, verbouwing of het creëren van tijdelijke huisvesting.

## **Keukenvoorzieningen**



- Installeren van kookeilanden met inductiekookplaten inclusief elektrische aansluitingen
- Installeren van afzuiging voor elk kookeiland
- Aanleggen van voldoende elektriciteitsvoorzieningen voor koelkasten



## 2 Algemene Eisen

### 2.1 Facturatie

Nr	Omschrijving
2.1-1	De Opdrachtnemer moet de werkzaamheden financieel beheersen, zodat betalingen in verhouding staan tot de voortgang en de resultaten van de werkzaamheden
2.1-2	Transportkosten en montage-/arbeidskosten dienen afzonderlijk gespecificeerd te worden op de factuur.
2.1-3	Alle kosten moeten transparant en gespecificeerd worden aangeboden.
2.1-4	VRU behoudt zich het recht voor om artikelen of diensten die niet in het prijzenblad staan, zelf aan te schaffen of bij een andere partij af te nemen.
2.1-5	VRU behoudt zich het recht voor om facturen af te wijzen als de werkzaamheden niet volgens de overeengekomen afspraken zijn uitgevoerd.

### 2.2 Garantie & Service

Nr	Omschrijving
2.2-1	Opdrachtnemer biedt garantie op alle geleverde bouwkundige en installatietechnische voorzieningen conform de wettelijk geldende garantietermijnen, met uitzondering van schade als gevolg van onjuist gebruik.
2.2-2	De garantietermijn gaat in bij acceptatie van de oplevering door VRU
2.2-3	Service, garantie en reparaties worden door de opdrachtnemer uitgevoerd.
2.2-4	Opdrachtnemer biedt een vast aanspreekpunt voor zowel uitvoering als nazorg, inclusief spoedcontact buiten werktijden.
2.2-5	Opdrachtnemer verstrekt instructies over het gebruik en onderhoud van de voorzieningen.
2.2-6	Opdrachtnemer is telefonisch en per e-mail bereikbaar via een vast contactpersoon. De bereikbaarheid is alle dagen van de week van 08:00 - 22:00 uur.

### 2.3 Overname & Afsluiting

Nr	Omschrijving
2.3-1	Bij beëindiging van de overeenkomst zorgt opdrachtnemer voor een volledige en correcte overdracht van locaties en voorzieningen.



## 2.4 Brandveiligheid & Hygiëne

Nr	Omschrijving
2.4-1	Opdrachtnemer dient te voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving met betrekking tot brandveiligheid, ARBO, hygiëne en bouwvoorschriften.

## 2.5 Flexibiliteit & Planning

Nr	Omschrijving
2.5-1	Opdrachtnemer dient rekening te houden met onzekerheden in de planning en voldoende flexibiliteit te tonen bij spoedopdrachten.
2.5-2	Indien opdrachtnemer niet tijdig kan leveren, behoudt VRU zich het recht voor om deze diensten elders in te kopen.
2.5-3	De opdrachtnemer dient over voldoende personeel en middelen te beschikken om meerdere locaties gelijktijdig te kunnen bedienen indien noodzakelijk.
2.5-4	Er dient een noodprocedure te zijn voor situaties waarin versneld extra capaciteit benodigd is.
2.5-5	De Opdrachtnemer dient flexibel te zijn en voldoende ruimte te bieden voor het beheren van onzekerheden in de planning, wat ook betrekking heeft op de integratie van projectbeheeraspecten, zoals scope, tijd, geld, risico's, V&G (veiligheid en gezondheid), kwaliteit, informatie en organisatie



## 3 Specifieke Eisen

### 3.1 Levering & Installatie

Nr	Omschrijving
3.1-1	Offertes met gedetailleerde en exacte/ concrete prijsopgaven dienen door de opdrachtnemer binnen een redelijk termijn na de officiële bekendmaking van de gewenste aanpassingen aan een locatie te worden ingediend bij opdrachtgever.
3.1-2	VRU behoudt zich het recht voor om een ingediende offerte niet te accepteren en/of een nieuwe offerte op te vragen indien dit noodzakelijk wordt geacht.
3.1-3	Opdrachtnemer dient alle werkzaamheden Turn-key op te leveren
3.1-4	Er mag gewerkt worden met onderaannemers, maar VRU heeft één aanspreekpunt.
3.1-5	De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het zelfstandig coördineren en afstemmen van afspraken met de betreffende locatie met betrekking tot het laden en lossen van goederen en overige verbouwingsbenodigdheden.
3.1-6	Bij oplevering wordt een checklist door de opdrachtnemer opgesteld, die door VRU wordt gecontroleerd en ondertekend.
3.1-7	Opdrachtnemer dient flexibel te zijn ten aanzien van eventuele wijzigingen in de planning en opleverdata.
3.1-8	Opslag van materialen en inventaris moet kosteloos mogelijk zijn totdat de levering plaatsvindt.
3.1-9	Alle geleverde voorzieningen dienen schoon en gebruiksklaar te worden opgeleverd, inclusief het afvoeren van verpakkingsmateriaal en bouwafval.
3.1-10	Eén keer per kwartaal vindt zich een voortgangsoverleg plaats. De Opdrachtnemer stelt hiervoor de voortgangsrapportages op en deelt deze minimaal twee weken van te voren met VRU. Minimaal moeten de volgende aspecten terugkomen: - Voortgang op planning -Financiën -Risico's & knelpunten -Afstemming/ communicatie met gebruikers -Besluiten door acties van de Opdrachtgever -V&G -Klachtenoverzicht



### 3.2 Bouwkundige & Installatietechnische Aanpassingen

Nr	Omschrijving
3.2-1	Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor bouwkundige aanpassingen, installatietechnische E&W aanpassingen en klimaat technische aanpassingen.
3.2-2	Het plaatsen en verwijderen van wanden en andere tijdelijke bouwconstructies valt binnen de scope van de opdracht.
3.2-3	Alle aanpassingen dienen te voldoen aan de wet- en regelgeving inzake Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), brandveiligheid, ARBO en milieu.
3.2-4	Alle benodigde vergunningen en meldingen worden tijdig en correct geregeld door de opdrachtnemer, tenzij anders overeengekomen

### 3.3 Afbraak & Herstel

Nr	Omschrijving
3.3-1	Na sluiting van een locatie dient opdrachtnemer het terrein zo snel mogelijk te ontruimen en indien nodig in oorspronkelijke staat terug te brengen. In welk tijdsbestek dit plaatsvindt wordt in afstemming bepaald met de opdrachtgever.
3.3-2	Verwijdering van tijdelijke voorzieningen, inclusief paviljoens en tenten, dient snel plaats te vinden, in afstemming met de opdrachtgever.

### 3.4 Duurzaamheid & Milieu

Nr	Omschrijving
3.4-1	Opdrachtnemer zet zoveel mogelijk emissievrij transport in bij leveringen binnen stedelijke gebieden. Indien de werkzaamheden plaatsvinden in een emissievrije zone, is het de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer om zorg te dragen voor de tijdige en correcte levering van alle benodigde materialen en middelen
3.4-2	Materialen en voorzieningen moeten voldoen aan de huidige duurzaamheidsnormen en zoveel mogelijk circulair zijn.
3.4-3	VRU heeft het recht om een duurzaamheidsplan op te vragen van de opdrachtnemer.
3.4-4	Afvalstromen worden beheerd volgens de geldende milieuregels en zoveel mogelijk gescheiden ingezameld (bouw- en sloopafval, restafval, gevaarlijke stoffen).



## 4 Technische Eisen

### 4.1 Algemeen

Nr	Omschrijving
4.1-1	Alle werkzaamheden moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)



## 5 Contractvoorwaarden

### 5.1 Looptijd Raamovereenkomst

Nr	Omschrijving
5.1-1	De Raamovereenkomst heeft een looptijd van 12 maanden met een optie tot verlenging van 3 keer 12 maanden.
5.1-2	VRU behoudt zich het recht voor om de overeenkomst tussentijds te ontbinden indien de opdrachtnemer structureel niet voldoet aan de gestelde eisen, en nalaat hieraan alsnog te voldoen na schriftelijke ingebrekestelling met een redelijke hersteltermijn.
5.1-3	Bij voortijdige beëindiging dient de opdrachtnemer binnen een overeengekomen periode (bijvoorbeeld 30 dagen) alle werkzaamheden en verplichtingen ordelijk af te ronden.
5.1-4	De opdrachtnemer is volledig aansprakelijk voor schade als gevolg van zijn werkzaamheden, inclusief schade aan eigendommen van VRU en derden
5.1-5	De opdrachtnemer dient een geldige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering te hebben met een minimale dekking van € 3.000.000 per aanspraak gemaximeerd tot € 5.000.000 per verzekeringsjaar.
5.1-6	VRU kan de opdrachtnemer verzoeken om bewijs van verzekering te overleggen voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden (zie paragraaf 6.3 van het beschrijvend document en eis 5.1-5).
5.1-7	<b>Eis: Verzekering van Gehuurde en Geleverde Goederen</b> De opdrachtnemer is verplicht om alle gehuurde onderdelen tot aan de sluiting van een locatie adequaat te verzekeren tegen schade, diefstal, verlies en andere relevante risico's. De verzekering dient minimaal de nieuwwaarde of, in het geval van gehuurde goederen, de contractueel bepaalde vervangingswaarde te dekken. Op verzoek van de opdrachtgever dient de opdrachtnemer bewijs van verzekering te overleggen.



Nr	Omschrijving
	<p data-bbox="464 387 667 421"><b>CAR verzekering</b></p> <p data-bbox="464 432 1394 533">De opdrachtnemer is verplicht om gedurende de uitvoering van de werkzaamheden een Construction All Risks (CAR)-verzekering af te sluiten en in stand te houden. Deze verzekering dient minimaal dekking te bieden voor:</p> <ul data-bbox="512 544 1278 779" style="list-style-type: none"><li data-bbox="512 544 1278 622">• Schade aan het werk, inclusief bouwmaterialen en tijdelijke voorzieningen;</li><li data-bbox="512 633 1278 712">• Aansprakelijkheid voor schade aan eigendommen van de opdrachtgever en derden;</li><li data-bbox="512 723 1278 779">• Schade als gevolg van uitvoeringsrisico's, zoals bouwfouten, vandalisme en weersinvloeden.</li></ul> <p data-bbox="464 790 1362 925">De dekking dient aan te sluiten bij de aard en omvang van de opdracht. Op verzoek van de opdrachtgever dient de opdrachtnemer een bewijs van verzekering en polisvoorwaarden te overleggen vóór aanvang van de werkzaamheden.</p>



## 6 Projectbeheersing

### 6.1 Scope Management & overlegstructuur

Nr	Omschrijving
6.1-1	Scopewijzigingen kunnen door zowel VRU als de Opdrachtnemer worden geïnitieerd door het indienen van een Voorstel tot Wijziging (VTW)
6.1-2	De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het inzichtelijk maken van de consequenties van wijzigingen met betrekking tot geld, organisatie, tijd, informatie, kwaliteit en risico's.
6.1-3	Scopewijzigingen worden besproken in het voortgangsoverleg en vastgelegd in een VTW.
6.2-4	<p><b>Overleg tijdens de bouwwerkzaamheden</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opdrachtnemer organiseert wekelijks een bouwvergadering met alle relevante partijen, waaronder de opdrachtgever, uitvoerder(s) en onderaannemers.</li><li>• In de bouwvergadering worden de voortgang, planning, financiën, knelpunten en veiligheidsaspecten besproken.</li><li>• Van elke bouwvergadering wordt een verslag opgesteld met actiepunten en verantwoordelijkheden. De opdrachtnemer verzorgt deze verslaglegging.</li><li>• Bij urgente situaties organiseert de opdrachtnemer ad-hoc overleggen om de voortgang en veiligheid te waarborgen.</li></ul> <p><b>Reguliere overleggen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opdrachtnemer neemt deel aan maandelijkse voortgangsbesprekingen met de opdrachtgever en andere betrokkenen.</li><li>• In deze overleggen worden strategische beslissingen, risico's, financiën en eventuele wijzigingen besproken.</li><li>• Opdrachtnemer levert voorafgaand aan het overleg een rapportage aan met de status van de werkzaamheden en relevante aandachtspunten.</li><li>• Afhankelijk van de projectfase kan de frequentie van de overleggen in overleg met de opdrachtgever worden aangepast.</li></ul>

### 6.2 Risicomanagement in relatie tot de uitvoerende werkzaamheden

Nr	Omschrijving
6.2-1	De Opdrachtnemer moet het risicomanagement zodanig uitvoeren dat de kans op risico's en ongewenste gebeurtenissen voor zowel de Opdrachtnemer als VRU wordt geminimaliseerd.



Nr	Omschrijving
6.2-2	<b>Risico-identificatie &amp; Analyse</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Er wordt vooraf een risicoanalyse uitgevoerd waarin technische, juridische, sociale en operationele risico's in kaart worden gebracht.</li><li>• De risicoanalyse wordt periodiek geüpdatet gedurende het project en afgestemd met de Veiligheidsregio, gemeente, COA en andere relevante partijen.</li><li>• Er wordt een risicoregister bijgehouden waarin risico's worden beschreven, inclusief hun impact, kans en beheersmaatregelen.</li></ul>
6.2-3	<b>Technische &amp; bouwkundige risico's</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Er wordt een bouwtechnische inspectie uitgevoerd om bestaande gebreken of zwakke plekken in het gebouw te identificeren.</li><li>• Installaties worden voorafgaand aan de ingebruikname getest op capaciteit en veiligheid (elektriciteit, ventilatie, brandveiligheid).</li><li>• Constructieve wijzigingen worden beoordeeld door een deskundige en indien nodig getoetst door een constructeur.</li><li>• Er wordt voldaan aan de geldende brandveiligheidseisen, inclusief controle op brandwerende scheidingen en vluchtwegen.</li></ul>
6.2-4	<b>Juridische risico's</b> <p>Er wordt een duidelijke taakverdeling opgesteld tussen de betrokken partijen, inclusief contractuele vastlegging van verantwoordelijkheden.</p>
6.2-5	<b>Financiële Risico's</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Er wordt een budgetplanning opgesteld per project, inclusief een reservering voor onvoorziene kosten (minimaal 10% van het totale budget).</li><li>• De voortgang wordt periodiek gecontroleerd om financiële overschrijdingen vroegtijdig te signaleren en bij te sturen.</li><li>• Financiële verplichtingen en betaaltermijnen worden contractueel vastgelegd en gemonitord.</li></ul>
6.2-6	<b>Veiligheid</b> <p>Tijdens de werkzaamheden blijven vluchtwegen en nooduitgangen te allen tijde toegankelijk en vrij van obstakels.</p>
6.2-7	<b>Veiligheid</b> <p>Er worden duidelijke veiligheidsinstructies opgesteld en gecommuniceerd aan bewoners en medewerkers.</p>
6.2-8	Werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de Arbowetgeving en er wordt gezorgd voor een veilige werkomgeving.



### 6.3 Omgevingsmanagement bij de uitvoeringsfase

Nr	Omschrijving
6.3-1	De Opdrachtnemer dient de werkzaamheden zo te managen dat het werk wordt gerealiseerd met minimale hinder voor de omgeving. Het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen (vergunningen) moet op een zodanige manier gebeuren dat de voortgang van de werkzaamheden niet wordt belemmerd.
6.3-2	Er wordt een omgevingsanalyse uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden om relevante belanghebbenden (gemeente, buurtbewoners, COA, brandweer, etc.) te identificeren.
6.3-3	Er moet een communicatieplan zijn om alle stakeholders tijdig en helder te informeren over de werkzaamheden en de planning.
6.3-4	Bewoners en omwonenden worden geïnformeerd door de gemeente over mogelijke overlast en de maatregelen die worden genomen om deze te beperken.
6.3-5	Alle werkzaamheden moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de geldende omgevingswetgeving.
6.3-6	Gemeentes zijn verantwoordelijk voor het aanvragen van vergunningen waaronder: <ul style="list-style-type: none"><li>• Omgevingsvergunningen (bij structurele wijzigingen).</li><li>• Vergunning voor externe gastank t.b.v. sanitair (indien van toepassing).</li><li>• Brandveiligheidstoetsing bij de veiligheidsregio/brandweer.</li></ul>
6.3-7	Bij eventuele milieu-impact (zoals extra verkeer, afvalstromen) dient dit afgestemd te worden met de gemeente.

### 6.4 Planningsmanagement

Nr	Omschrijving
6.4-1	De Opdrachtnemer stelt voor elk project een planning op en deelt deze met VRU.
6.4-2	De planning moet onder andere de volgende elementen bevatten: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Werkpakketten en activiteiten realistisch uitgezet in fasen (prijsvorming tot uitvoering en van uitvoering tot oplevering)</li><li>2. Relevante afstemming met VRU en gemeente zichtbaar, inclusief opdrachtverlening en communicatietermijnen.</li><li>3. Data waarop benodigde vergunningen vereist zijn, inclusief de procedurele doorlooptijd.</li><li>4. Weergave van het kritieke pad.</li></ol>



Nr	Omschrijving
<b>6.4-3</b>	De planning houdt rekening met doorlooptijden van vergunningen, zoals omgevingsvergunningen en brandveiligheidstoetsen.



## 7 Evaluatie & Kwaliteitsbewaking

### 7.1 Controle & Beoordeling

Nr	Omschrijving
7.1-1	VRU behoudt zich het recht voor om periodieke controles uit te voeren op de kwaliteit en naleving van afspraken.
7.1-2	Opdrachtnemer is verplicht om periodieke rapportages aan te leveren over de voortgang van de werkzaamheden. Zie hiervoor eis 6.2-4.
7.1-3	Eventuele klachten en tekortkomingen dienen binnen 5 werkdagen door opdrachtnemer te worden opgepakt en opgelost.
7.1-4	De opdrachtnemer dient voorafgaand aan de oplevering een interne kwaliteitscontrole uit te voeren en de resultaten hiervan te rapporteren aan VRU.
7.1-5	VRU behoudt zich het recht voor om periodiek onafhankelijke audits of inspecties uit te voeren om naleving van de contractvoorwaarden en kwaliteitseisen te controleren.
7.1-6	De opdrachtnemer dient volledige medewerking te verlenen aan deze audits en inspecties en binnen een vastgestelde termijn verbetermaatregelen door te voeren indien gebreken worden vastgesteld
7.1-7	De Opdrachtnemer dient de werkzaamheden te beheersen op projectbeheeraspecten, zoals scope, tijd, geld, risico's, V&G, kwaliteit, informatie en organisatie, zodat het werk wordt gerealiseerd conform de eisen uit de overeenkomst.
7.1-8	Het object dient volledig gebruiksklaar te worden opgeleverd.
7.1-9	Alle installaties en voorzieningen dienen getest en gecertificeerd te worden volgens geldende normen.
7.1-10	De oplevering wordt pas als voltooid beschouwd na goedkeuring door de opdrachtgever.
7.1-11	Tijdens de gebruikperiode dient onderhoud te worden uitgevoerd conform overeengekomen afspraken.



Nr	Omschrijving
7.1-12	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Klachtenprocedure</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Opdrachtnemer stelt een gestructureerde klachtenprocedure op waarin de ontvangst, registratie, beoordeling en afhandeling van klachten is vastgelegd.</li><li>○ Iedere klacht wordt geregistreerd in een klachtenlogboek, inclusief datum van ontvangst, aard van de klacht, voorgestelde oplossing en datum van afhandeling.</li><li>○ Opdrachtnemer informeert de opdrachtgever periodiek over de ontvangen klachten en de status van de afhandeling.</li></ul></li><li>2. <b>Bereikbaarheid</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Opdrachtnemer is tijdens werktijden (08:00 - 17:00) telefonisch en per e-mail bereikbaar voor het melden van klachten.</li><li>○ Voor spoedklachten is er een 24/7 noodnummer beschikbaar.</li><li>○ Opdrachtnemer bevestigt binnen één werkdag de ontvangst van een klacht en communiceert een realistische oplossingstermijn.</li></ul></li><li>3. <b>Tijdslijnen voor afhandeling</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Spoedklachten</b> (bijv. kapot sanitair, lekkages, stroomuitval) worden binnen <b>4 uur</b> opgelost of er wordt een tijdelijke noodvoorziening getroffen.</li><li>○ <b>Overige klachten</b> (bijv. defecte verlichting, beschadigde wanden, slecht functionerende voorzieningen) worden binnen <b>5 werkdagen</b> afgehandeld, tenzij anders overeengekomen met de opdrachtgever.</li><li>○ Indien een klacht niet binnen de gestelde termijn kan worden opgelost, stelt opdrachtnemer de opdrachtgever tijdig op de hoogte en biedt een alternatieve oplossing aan.</li></ul></li></ol>



## Colofon

Dit is een uitgave van  
Veiligheidsregio Utrecht

Tekst :

Ontwerp :

Kies of typ een datum



**Veiligheidsregio**  
**Utrecht**

vru.nl