

Bijlage 4 - Programma van Eisen
Realiseren van opvanglocaties
Gemeente 's-Hertogenbosch



Kenmerk	: TN507270
Datum	: 22 januari 2025

Het overnemen en vermenigvuldigen van (delen van) dit document ten behoeve van derden is slechts geoorloofd na schriftelijke toestemming van gemeente 's-Hertogenbosch.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1	Opbouw Programma van Eisen	3
1.2	Aard en omvang dienstverlening.....	3
1.3	Soorten werkzaamheden	3
1.3.1	Realisatie van opvangfunctie: Mutatieonderhoud	3
1.3.2	Onderaanneming	4
2.	Overige bepalingen	5
2.1	Veiligheids- en Gezondheidsplan.....	5
2.2	Huisvesting kwetsbare doelgroepen	5
2.3	Coördinatie van uitvoering	5
2.4	Offertes en tarieven.....	5
2.4.1	Toetsen op marktconformiteit	6
2.5	Overige voorschriften	6
2.6	Overlegstructuren.....	7
2.7	Managementrapportage & Kritische Prestatie Indicatoren	8

1. Algemeen

1.1 Opbouw Programma van Eisen

In dit Programma van Eisen, verder aan te duiden als PvE, wordt de verwachte dienstverlening van inschrijver (hierna te noemen: Opdrachtnemer) voor de werkzaamheden gespecificeerd. Onderdeel van dit PvE zijn de bijbehorende bijlagen of nota's van inlichtingen. Deze dienen aangehouden te worden voor het indienen van contractstukken, rapportages, het uitvoeren van werkzaamheden etc.

1.2 Aard en omvang dienstverlening

De door de gemeente 's-Hertogenbosch (hierna te noemen: Opdrachtgever) gevraagde dienstverlening betreft het geschikt maken (muteren) van aangewezen vastgoed naar woonruimte waar ontheemden kunnen worden opgevangen. De opvanglocaties betreffen doorgaans tijdelijke locaties voor opvang van in panden die niet in eigendom zijn bij de Gemeente.

Realisatie opvanglocaties

De scope voor de realisatie van nieuwe opvanglocaties omvat alle voorkomende werkzaamheden voor het realiseren van de opvanglocaties zoals;

- a. het maken van werktekeningen o.b.v. het ontwerp;
- b. voorkomende bouwwerkzaamheden: hak en breekwerk; metselwerk; timmerwerk; beglazing; afbouw-timmerwerk; tegelwerk; plafond en wandsystemen; schilderwerk; isolatiewerk; afvoer en verwerking van afvalstromen;
- c. voorkomende installatiewerkzaamheden: binnen riolering, waterinstallaties; sanitair; brandbestrijdingsinstallaties; gasinstallaties; verwarmingsinstallaties; ventilatie installaties; elektrische installaties; beveiligingsinstallaties; deur installaties en liftinstallaties.

Per deelopdracht zal door Opdrachtgever de scope worden aangegeven.

Buiten de scope:

1. Het eigenaarsonderhoud van aangehuurde objecten;
2. Werkzaamheden waarvoor Opdrachtgever reeds overeenkomsten heeft afgesloten;
3. Grootschalige onderhoud of verduurzamingswerkzaamheden;
4. Onderhoud.

De verplichtingen van Inschrijvers binnen de overeenkomst bestaan uit het geheel van de gevraagde dienstverlening voor bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden, inclusief de bijbehorende werkzaamheden en leveringen nodig hiervoor.

De dienstverlening dient gericht te zijn op de realisatie van de door de Opdrachtgever aangegeven opvangfunctie van de gebouwen, daarnaast behoren tot de verplichtingen van de Inschrijver;

- a. De planning van de realisatiewerkzaamheden, coördinatie van de uitvoering, toezicht, controle en rapportage aan de opdrachtgever.
- b. Het op verzoek uitbrengen van advies betreffende levensduurkosten, energiekosten, wettelijke eisen en relevante ontwikkelingen aan opdrachtgever
- c. Het verzamelen, vastleggen en delen van voor het beheer benodigde relevante informatie.

1.3 Soorten werkzaamheden

1.3.1 Realisatie van opvangfunctie: Mutatieonderhoud

Realisatie van opvangfunctie betreft alle eventueel voorkomende werkzaamheden welke benodigd zijn om een toegewezen gebouw geschikt te maken voor bewoning door ontheemden.

Opdrachtgever streeft ernaar om zo efficiënt en effectief mogelijk te werk te gaan om na het toewijzen van een gebouw zo snel mogelijk met de noodzakelijke werkzaamheden aan te vangen. Dit houdt in

dat Opdrachtgever van de Opdrachtnemer verwacht dat deze een proactieve rol speelt omtrent het adviseren m.b.t. efficiëntie en effectiviteit, alsmede over trends en ontwikkelingen.

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor onderhoud aan vastgoed gecombineerd met een projectmatige verduurzaming, renovatie of groot onderhoud van vastgoed wat in eigendom is van opdrachtgever separaat aan te besteden of te gunnen binnen een andere raamovereenkomst.

De werkwijze voor de uitvoering van het mutatieonderhoud is als volgt:

- a. Opdrachtgever verzorgt (indien benodigd) de vergunningsaanvraag;
- b. Opdrachtgever levert tekeningen aan voor verbouwing;
- c. Door Opdrachtgever wordt een afspraak gemaakt voor opname van een nieuwe locatie;
- d. Uiterlijk binnen 10 werkdagen na opname dient de Opdrachtnemer de offertes aan te leveren. De offertes dienen per gebouw of bouwwerk te zijn uitgewerkt conform de tariefafspraken en opslagen waarmee de opdrachtnemer heeft ingeschreven.
- e. Uiterlijk 3 werkdagen na ontvangst van de offerte ontvangt de Opdrachtnemer reactie.
- f. Uiterlijk 5 werkdagen na ontvangst van de opdracht start Opdrachtnemer met het onderhoud;
- g. Opdrachtnemer is hoofdaannemer en verantwoordelijk voor alle onderaannemers.
- h. In overleg laat opdrachtnemer aantoonbaar kwaliteitscontroles uitvoeren gedurende de uitvoeringsperiode en/of na het gereedkomen van het werk, deze uren dienen te zijn opgenomen in de offerte.
- i. Opdrachtnemer informeert opdrachtgever wekelijks over de voortgang.
- j. Opdrachtnemer dient meerwerk vooraf af te stemmen met opdrachtgever. Niet vooraf overeengekomen meerwerk komt niet voor vergoeding in aanmerking.
- k. Opdrachten dienen binnen overeengekomen uitvoeringsperiode gereed en opgeleverd te zijn.
- l. Opdrachtnemer verzorgd bij einde werkzaamheden een bouwkundige & installatietechnische oplevering.
- m. Binnen 30 dagen na oplevering levert Opdrachtnemer alle benodigde opleverdocumenten, certificaten, rapporten enz. conform geldende regelgeving, bouwbesluit, ketelwet enz. aan te leveren. Minimaal onderstaande onderdelen (indien van toepassing) dienen geborgd te worden:
 - NEN-1006 drinkwaterinstallatie (incl. bemonstering);
 - NEN-16005 bedrijfsdeuren;
 - NEN 2575 & 2654 ontruimingsinstallaties;
 - NEN 2535 brandmeldinstallaties;
 - NEN 2559 / NEN671 blusmiddelen;
 - EN 16005 automatische deuren;
 - NEN-EN 13015 liftinstallaties;
 - NEN-EN 50172 noodverlichting;
 - Scope 7 Brandstofleidingen;
 - Scope 8 aanraakveiligheid elektrische installaties;
 - Scope 10 brandrisico's elektrische installaties;
 - NEN 1010 nieuwe elektrische installaties
 - Scope 1,2,6 cv installaties;
 - Scope 14 keuring van verwarmingssystemen;

1.3.2 Onderaanneming

Indien opdrachtnemer bij een offerteaanvraag gebruik wensen te maken van onderaanneming, dan dient dit een partij te zijn waarmee is ingeschreven op deze aanbesteding. In andere gevallen is toestemming van de Opdrachtgever vereist, waarbij de Opdrachtgever er ook voor kan kiezen om deze toestemming niet te verlenen, deze diensten zelf in te kopen of daar voorwaarden aan te koppelen, bijvoorbeeld voorkomen van kostenverhogende effecten en het doorleggen van voorwaarden zoals afgesproken binnen de raamovereenkomst. Indien ingeschreven wordt met een onderaannemer (of als combinatie) mag ook dit overigens niet onnodig kostenverhogend werken (bijvoorbeeld in de vorm van dubbele AKWR). Bij de vernoemde functies in het prijsblad, of werkzaamheden in dit PVE kunnen geen Opslagpercentages voor onderaanneming worden gerekend.

2. Overige bepalingen

2.1 Veiligheids- en Gezondheidsplan

Opdrachtnemer zorgt voor een algemeen V&G-plan dat ten grondslag ligt aan de uitvoering. Opdrachtnemer staat in voor de uitvoering van de coördinatietaken, de juistheid en volledigheid. De Opdrachtnemer moet de Opdrachtgever op de hoogte stellen van alle (bijna)ongevallen, gevaarlijke situaties op het werkterrein, met verstrekking van alle ter zake doende inlichtingen. De kosten gepaard gaande met het opstellen en naleven van het algemene V&G-plan zijn onderdeel van de algemene kosten. Bij kritische projectmatige werkzaamheden dient deze te worden opgenomen in de toekomstige aanbiedingen conform het tarief behorende bij de betreffende functies die een rol vervullen in dit proces.

De Opdrachtnemer is in het kader van de uitvoering van het werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen tijdig en correct na te komen. Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen aanspraken van derden die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.

2.2 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Binnen de portefeuille van de Opdrachtgever zijn diverse gebouwen reeds ingericht voor opvang of huisvesting van kwetsbare doelgroepen uit de samenleving. Indien de Opdrachtnemer werkzaamheden binnen en/of aan deze gebouwen verricht, dan is het medewerkers van de Opdrachtnemer verboden op welke vorm dan ook, gesprekken aan te gaan met bewoners, bezoekers of cliënten. Indien naar het oordeel van Opdrachtgever of huurder/ gebruiker grensoverschrijdend gedrag wordt geconstateerd, dan zal een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever de werkzaamheden stilleggen en medewerkers van de Opdrachtnemer verzoeken de locatie te verlaten.

Aansluitend zal overleg plaatsvinden over het afronden van de werkzaamheden en/of het al dan niet voortzetten van de overeenkomst met de Opdrachtnemer. Ook dient u zich vooraf te vergewissen van de omstandigheden waarin, hoe en waarop u werkzaamheden dient uit te gaan voeren. Bij twijfel en/of onduidelijkheid treedt u te allen tijde vooraf in overleg met uw contactpersoon van de Opdrachtgever en/of van de locatie. Op verzoek van Opdrachtgever kan voor werkzaamheden bij specifieke locaties worden verzocht om medewerkers in te zetten waarbij opdrachtnemer beschikt over een verklaring omtrent gedrag (VOG), deze verklaring dient op verzoek te kunnen worden ingezien. De aanvraagkosten voor de VOG zijn declarabel.

2.3 Coördinatie van uitvoering

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het verzorgen van de coördinatie. Dit houdt in dat zij te allen tijde de regie heeft en de eindverantwoordelijke is, en daarbij het totaal van de werkzaamheden die zij uitvoert in het oog houdt en/of die van derden die door haar zijn ingeschakeld en onder haar verantwoordelijkheid werkzaamheden uitvoeren. Indien er problemen worden voorzien, dan dienen deze proactief bij Opdrachtgever gemeld te worden.

2.4 Offertes en tarieven

De Opdrachtnemer dient een offerte zodanig aan te leveren dat hieruit transparant het aantal in te zetten uren per functie, het tarief per functie (overeenkomstig met de inschrijving), de hoeveelheid materiaal en de opslagen (overeenkomstig uit de inschrijving) naar voren komt. Dit geldt ook voor werkzaamheden die eventueel door onderaannemers worden uitgevoerd. In de offerte is tevens de vooraf tussen opdrachtgever en opdrachtnemer afgestemde opleverdatum opgenomen.

2.4.1 Toetsen op marktconformiteit

Opdrachtgever kan steekproefsgewijs door een externe kostendeskundige offertes laten toetsen op marktconformiteit. De conclusie van de kostendeskundige wordt besproken in het tactisch overleg met de contractmanager en projectleider. Indien uit de gehouden steekproef blijkt dat er sprake is van niet marktconforme offertes, kan dit een reden zijn voor het niet verlengen van de overeenkomst.

Het oordeel van de onafhankelijke kostendeskundige zal bindend zijn voor beide partijen.

2.5 Overige voorschriften

- a. Werknemers:
Op verzoek van Opdrachtgever dient Opdrachtnemer aan te tonen dat door hem ingezet personeel legaal werkzaam is.
- b. Werktijden:
De werkzaamheden dienen tussen 07.00 uur 's morgens en 17.00 uur 's middags te worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van de opdrachtgever.
- c. Geluidoverlast:
Geluidsoverlast in welke vorm dan ook dient beperkt te blijven.
- d. Stofoverlast
Op de werkplek moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van fijnstof en moeten de nodige maatregelen genomen worden om overlast te beperken.
- e. (Zwaar) materieel:
- f. Wanneer de Opdrachtnemer in het kader van de overeengekomen werkzaamheden gebruik wenst te maken van (zwaar) materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers en dergelijke, dient deze daarvoor vooraf toestemming te verkrijgen van de Opdrachtgever.
Opdrachtgever is aangesloten bij het convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB), in te zetten materieel dient te voldoen aan het hierin gestelde basisniveau. Bij (zwaar) transport of het opstellen van een kraan, zorgt opdrachtnemer voor benodigde vergunningen en verkeersmaatregelen.
- g. Huidige staat:
De Opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat van de omgeving, opstellen en gebouwen waaraan hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Gebreken dienen schriftelijk te worden vastgelegd, eventueel ondersteund door fotomateriaal. De omgeving waarin de werkzaamheden worden verricht, moet na afronding in dezelfde staat worden opgeleverd als aangetroffen voor aanvang van de werkzaamheden. Afval dient te worden opgeruimd en afgevoerd. Bij de opname ligt de bewijslast voor eventuele onvolkomenheden bij de opdrachtnemer.
- h. Bewaking:
De wijze van bewaking van het werk, de bouwstoffen en de gereedschappen/hulpmiddelen behoort tot het risico en verantwoording van de Opdrachtnemer.
- i. Garantie
De garantie is van toepassing op alle verwerkte materialen en het uitgevoerde werk. De garantie heeft een looptijd van 1 jaar vanaf oplevering. Schade die onder de garantie valt omvat een volledige vergoeding van de herstellkosten, waaronder bereikbaarheidskosten en andere voorzieningen. Genoemde garanties en kwaliteitseisen blijven van kracht gedurende de genoemde termijnen, ongeacht een eventuele contractverlenging.
- j. Voorschriften:
De Opdrachtnemer dient te allen tijde de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften van overheidswege correct en adequaat op te volgen.
- k. Vergunningen:
De Opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen (met uitzondering

van Omgevingsvergunningen), die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.

l. Bouwplaats:

Voor de inrichting van de bouwplaats (plaatsen van keten, containers, hekwerk e.d.) dient de opdrachtnemer goedkeuring te verkrijgen van de plaatselijke (overheid)instanties en de opdrachtgever. Opdrachtnemer dient tijdens de werkzaamheden Opdrachtgever toegang te verlenen tot de bouw.

m. Reclame:

Het voeren van reclame behoeft de goedkeuring van de directie. Kosten, voortkomend uit het voeren van reclame, komen voor eigen rekening van de Opdrachtnemer.

n. Communicatie:

Contacten met de media verlopen altijd via het perscentrum van de Opdrachtgever.

o. Verzekering

De Opdrachtgever beschikt over een doorlopende verzekering Constructie Allrisk (CAR-) Eventuele verzekeringskosten van Opdrachtnemer komen voor eigen rekening van de Opdrachtnemer.

p. Bouwstoffen en afval

Nieuwe bouwstoffen dienen vooraf ter goedkeuring te worden aangeboden aan de opdrachtgever. Dit gebeurt in principe gedurende het offertetraject. Op de bouwplaats mogen geen bouwstoffen aanwezig zijn die niet door de opdrachtgever zijn goedgekeurd. Oude bouwstoffen en uitkomend afval worden eigendom van de opdrachtnemer en dienen te worden afgevoerd, tenzij expliciet, in toekomstige opdrachten die verstrekt worden onder onderhavige raamovereenkomst, voor specifieke bouwstoffen anders is geregeld.

Afval dient gescheiden te worden onder tuinafval, plastics, glas, hout en papier, metaal, puin en samengestelde producten. De afvalfracties dienen gescheiden te worden getransporteerd naar de daartoe geëigende afvalverwerkende instanties. De opdrachtnemer draagt zorg voor de noodzakelijke vergunningen. Voor het milieu schadelijke afvalstoffen dienen in gesloten containers te worden verzameld en te worden afgevoerd. Voor de verwerking van asbest zijn speciale plannen en vergunningen noodzakelijk. Asbestproducten mogen niet zonder toestemming en goedkeuring van opdrachtgever worden bewerkt, verwijderd en/of afgevoerd.

q. Milieu

In verband met voorkoming van schade aan personen, goederen en het milieu dient de Opdrachtnemer onder andere zodanige maatregelen te treffen dat het omgaan met, de uitgifte en inname en het verwerken van milieubelastende stoffen centraal geschiedt, en wel zo dat dergelijke producten op geen enkele wijze in de bodem of het grondwater terecht kunnen komen.

2.6 Overlegstructuren

Ten behoeve van het bewaken, monitoren, sturen en evalueren worden er per raamcontractant een tweetal overlegsoorten georganiseerd waar de opdrachtnemer van de desbetreffende raamovereenkomst en de opdrachtgever aan deelnemen. Indien escalatie noodzakelijk is, is het eerste escalatieniveau vanuit de functionarissen van het technisch overleg naar de functionarissen van het contractoverleg.

a. Technisch overleg (bouwvergadering)

Deelnemer opdrachtgever: Technisch beheerder / Projectleider

Deelnemer opdrachtnemer: Projectleider opdrachtnemer

Frequentie: Nader overeen te komen, afhankelijk van de werkzaamheden

Notulen en verslaglegging: Door Opdrachtnemer

Voorzitter: Projectleider/ Technisch beheerder van Opdrachtgever

Agenda: Standaard agenda, nader op te stellen na gunning.

b. Contractoverleg

Deelnemer opdrachtgever: Projectleider / Contractmanager van Opdrachtgever

Deelnemer opdrachtnemer: Contractmanager/ Projectleider van opdrachtnemer

Frequentie: 2 keer per jaar

Notulen en verslaglegging: Door Opdrachtnemer

Voorzitter: Contractmanager/ projectleider van Opdrachtgever

Agenda: Standaard agenda, nader op te stellen na gunning.

2.7 Managementrapportage & Kritische Prestatie Indicatoren

De Opdrachtgever zal in deze overeenkomst sturen op de stabiliteit en continuïteit van de kwaliteit van de dienstverlening en het uitgevoerde werk. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het aanleveren van managementrapportages ten behoeve van het bewaken en evalueren van de gemaakte contractafspraken. De contractafspraken worden vastgelegd en getoetst in de vorm van (meetbare) Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's). De KPI's kennen verschillende tijdsintervallen waarop deze gemeten worden. Van Opdrachtnemer wordt voor het eerste contractoverleg een voorstel voor een duidelijk overzichtelijke managementrapportage verwacht. Het administreren voor, en het opstellen van de rapportage valt onder administratieve en ondersteunende werkzaamheden en dient in de uurtarieven te zijn opgenomen.

- Aanleveren managementrapportage

10 dagen voor het Contractoverleg, startend vanaf september 2025.

Van toepassing zijn minimaal de navolgende KPI's:

a. Planning

Offertetraject, uitvoering/oplevering, facturatie

b. Social Return

5% van de totale opdrachtsom excl. btw

c. Klanttevredenheid

Van de Opdrachtnemer wordt verlangd dat, indien diensten geleverd, per jaar bij de verantwoordelijke technisch beheerders en projectleider(s) de tevredenheid wordt getoetst. De Opdrachtnemer stelt hier een standaard format/formulier voor op waarin op essentiële punten de klant/huurderstevredenheid in beeld wordt gebracht. Meting vindt plaats op basis van een score van 0 tot 10. De norm van de gemiddelde score is een 7 met als ondergrens een 6.

d. Samenwerking en voortgang

Tijdig en compleet aanleveren van rapportages, kwaliteitsborging op geleverd werk, onvolkomenheden per opdracht.