



Bijlage B Programma van Eisen:

Opgesteld door: Gemeente Bunschoten
Versie: 1.0

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Uitgangspunten en eisen	3
2.1	Algemeen.....	3
2.2	Aantal woonunits.....	3
2.3	Afmeting Bouwvlek.....	3
2.4	Bouwplaatsvoorzieningen	3
2.5	Centrale voorzieningen.....	3
2.6	Nutsaansluitingen.....	4
2.7	Woonrijp maken	4
2.8	Fundering.....	4
3	Uitvoeringsrichtlijnen	4
3.1	Bouwbesluit.....	4
3.2	Sleutelplan	4
3.3	Vloer, wanden en dak.....	4
3.4	Installaties.....	4
3.5	Afwerking.....	5
4	Veiligheid.....	5
4.1	Inbraakveiligheid	5
5	Specifieke eisen per woonunit.....	5
5.1	Technische omschrijving – Zelfstandige plaatsing woonunits.....	5
5.2	Functionele zelfstandigheid.....	5
5.3	Technische infrastructuur	5
5.4	Bouwkundige eisen.....	5
5.5	Vergunning technische geschiktheid	5
5.6	Sanitaire ruimte	6
5.7	Keukenopstelling	6
5.8	Onderhoud en materiaalgebruik	6
6	Schademelding en -afhandeling.....	7
6.1	Algemeen.....	7
6.2	Verzekering en aansprakelijkheid.....	7
6.3	Registratie en communicatie.....	7

1 Inleiding

Dit document beschrijft de ruimtelijke, technische en juridische kaders waaraan de te realiseren woonunits minimaal moeten voldoen. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de Aanbestedingsdocumenten waaronder de Concept Overeenkomst en het Programma van Eisen of in de nota('s) van inlichtingen, is het de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer om aan de gestelde eisen te voldoen.

2 Uitgangspunten en eisen

2.1 Algemeen

- Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen voorafgaand aan de plaatsing van de woonunits, waaronder (indien van toepassing) een vergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), alsmede de technische omgevings- en watervergunning.
- Opdrachtnemer draagt zorg voor de aanvraag, afstemming en coördinatie met betrekking tot de realisatie van de nutsvoorzieningen, indien noodzakelijk.
- De minimale technische levensduur van de woonunits bedraagt 50 jaar.
- De woonunits dienen te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor permanente bouw, aangevuld met de vereisten zoals opgenomen in dit Programma van Eisen.
- De unit moeten separaat verplaatsbaar zijn en zelfstandig zijn opgebouwd. Er mogen geen andere installatie gedeeld worden dan de eventuele zonnepanelen op het dak.
- De woonunits hebben een uniforme gevelafwerking die wordt uitgevoerd in hoogwaardige materialen.
- Opdrachtnemer levert de units gebruiksklaar op. Dit houdt in dat alle ruimtes schoon en direct bruikbaar zijn, inclusief werkende installaties en inrichting zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend verlichting, stromend water, verwarming, internetverbindingen en meubilair.
- Het terrein bevindt zich op twee kadastrale percelen (K 4439 en K 3808). Er dient op toegezien te worden dat geen enkele woonunit over de perceelgrens heen geplaatst wordt.
- De units worden maximaal 3 maanden na de ingangsdatum contract gebruiksklaar worden opgeleverd.
- De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het verwijderen en afvoeren woonunits na einde huurperiode.

2.2 Aantal woonunits

Er moeten minimaal 4 woonunits gerealiseerd worden die geschikt zijn voor 5 opvangplekken/slaapplekken en minimaal 6 woonunits voor 3 opvangplekken/slaapplekken.

2.3 Afmeting Bouwvlak

De totale bebouwing met woonunits mag maximaal twee bouwlagen bevatten met een maximale hoogte van 6 meter gemeten van Peil van de unit. De totale afmetingen mag niet groter zijn dan 21 x 10,5 meter (l x d), inclusief balustrades. De exacte locatie en afmeting staat is aangegeven op de bijgevoegde situatie tekening (bijlage 6)

2.4 Bouwplaatsvoorzieningen

De benodigde bouwplaatsvoorzieningen voor een veilig en toegankelijk terrein zijn de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer en maken onderdeel uit van de Inschrijving. Minimaal dienen de volgende voorzieningen aanwezig te zijn:

- Schaft- en toiletvoorzieningen;
- Markering op de openbare weg ten behoeve van in- en uitritten voor bouwverkeer, inclusief bebording;
- Afvalscheiding.

2.5 Centrale voorzieningen

De verplichte opslagruimte zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gerealiseerd door de Opdrachtgever in de naastgelegen school. De Opdrachtnemer dient aan te geven hoeveel ruimte hiervoor benodigd is.

2.6 Nutsaansluitingen

Elektra:

De elektra-aansluiting wordt geleverd vanuit de naastgelegen school.

Kabels en leidingen:

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de aanleg van alle benodigde kabels en leidingen (zoals elektra, water, riolering) vanaf de hoofdaansluitingen tot aan de woonunits.

Tekeningen:

Er is een tekening beschikbaar van de bestaande ligging van kabels en leidingen, zie bijlage 7. Opdrachtnemer dient hiermee rekening te houden bij de uitvoering.

Meterkast en invoerbuizen:

Opdrachtnemer realiseert een meterkast en invoerbuizen conform de geldende voorschriften van de netbeheerders.

Aansluitingen in de units:

Opdrachtnemer verzorgt de aansluiting van elektra, water, riolering en WIFI in de woonunits.

2.7 Woonrijp maken

Na plaatsing van de woonunits maakt Opdrachtgever het terrein woonrijp.

2.8 Fundering

De woonunits worden geplaatst op een fundering van betonplaten welke worden geleverd door de opdrachtnemer. De opdrachtnemer toont door middel van een technische berekening aan welk type betonplaat noodzakelijk is en wordt geplaatst. Als er een sondering nodig is wordt deze door de opdrachtgever uitgevoerd. Alle leidingen dienen zorgvuldig uit het zicht te worden weggewerkt en geschikt te zijn voor winterse omstandigheden.

3 Uitvoeringsrichtlijnen

3.1 Bouwbesluit

De gebouwconfiguratie en ontsluiting moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor nieuwbouw, inclusief aanvullende eisen.

3.2 Sleutelplan

Elke woonunit wordt voorzien van een unieke sleutel. Daarnaast moeten alle woonunits toegankelijk zijn met een centrale loper. De verdere invulling van het sleutelplan wordt na gunning afgestemd met Opdrachtgever.

3.3 Vloer, wanden en dak

- De opbouw van vloer-, wand- en dakconstructies wordt door Opdrachtnemer bepaald, binnen de geldende eisen.
- Buitenkozijnen worden voorzien van ventilatieroosters. Draaikielpramen dienen afsluitbaar te zijn met een kruk en cilinder.

3.4 Installaties

De woonunits worden voorzien van de volgende installaties en voorzieningen:

Klimaatbeheersing:	Elektrische verwarming, koeling, warmtapwatervoorziening en ventilatie. verwarming en koeling mogen gecombineerd worden in één systeem.
Water- en elektra-installaties:	Volledig afgemonteerde koud- en warmwaterinstallatie, elektrische installatie conform NEN 1010 en NPR 5310 blad 51, inclusief verlichting, rookmelders conform NEN 2555 en mechanische ventilatie. Alle componenten dienen te voldoen aan geldende normen en voorzien te zijn van een KIWA- en/of KEMA-keurmerk.
Noodverlichting:	Verplicht aan te brengen in overeenstemming met de geldende regelgeving.
WIFI-installatie:	Volledig dekkend systeem met één toegangscode en voldoende capaciteit voor de gehele locatie. Aansluiting op het bestaande netwerk is vereist.

Ventilatiesysteem:	Mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer, volledig afgemonteerd, ingeregeld en voorzien van automatische stand en handmatige schakelaar voor tijdelijke intensivering.
Verwarmingssysteem:	Volledig afgemonteerd, ingeregeld en gebruiksklaar. De temperatuur is per unit instelbaar door de bewoner, met een maximale instelling van 22°C.
Koelsysteem:	Volledig afgemonteerd, ingeregeld en gebruiksklaar. De temperatuur is per unit instelbaar door de bewoner, met een instelbaar minimum van 18°C.
Drinkwaterinstallatie:	Volledig afgemonteerd en gebruiksklaar, voorzien van KIWA-keurmerk en een legionellabeheersplan.
Afvoersystemen:	Gescheiden vuilwater- en hemelwaterafvoer, beide voorzien van voldoende en goed bereikbare ontpoppingsmogelijkheden.
Toegankelijkheid installaties:	Alle installaties dienen volledig demontabel en bereikbaar te zijn tijdens de exploitatiefase.
Zonnepanelen:	Per unit worden minimaal 3 zonnepanelen van minimaal 400Wp geplaatst.

3.5 Afwerking

Vloerafwerking:	PVC of gelijkwaardig, inclusief plinten ter afwerking van vloer-/wandaansluitingen.
Sanitaire ruimtes:	Uitgevoerd met vloertegels en wandtegels tot plafondhoogte, of als prefab unit met polyester coating en antislipvloer.
Wanden:	De wanden van de woonunits dienen aantoonbaar goed, veilig en efficiënt te kunnen worden gereinigd, onderhouden en hersteld. Opdrachtnemer dient dit aan te tonen bij oplevering, bijvoorbeeld via onderhoudsinstructies of technische documentatie.

4 Veiligheid

4.1 Inbraakveiligheid

De woonunits voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) voor nieuwbouw, zowel op het gebied van hang- en sluitwerk als verlichting.

Basisprincipe: De woonunits worden gestapeld geplaatst, zonder overdekte galerij.

5 Specifieke eisen per woonunit

5.1 Technische omschrijving – Zelfstandige plaatsing woonunits

Elke woonunit dient zodanig ontworpen, gebouwd en uitgerust te zijn dat deze zowel in een groepsopstelling (bijvoorbeeld als appartementencomplex) als individueel geplaatst kan worden. Dit houdt in dat de unit volledig zelfstandig moet kunnen functioneren en voldoen aan de eisen voor zelfstandige bewoning.

5.2 Functionele zelfstandigheid

De unit beschikt over een eigen toegangsdeur, zonder gedeelde entree. De unit is voorzien van een eigen keuken, sanitaire voorzieningen (toilet en douche), leefruimte en slaapplegelegenheid.

Alle voorzieningen zijn geïntegreerd binnen de unit en functioneren onafhankelijk van andere units.

5.3 Technische infrastructuur

De unit is voorbereid op individuele aansluiting op nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering).

Aansluitpunten zijn zodanig gepositioneerd dat plaatsing op een zelfstandige locatie zonder aanvullende bouwkundige aanpassingen mogelijk is.

5.4 Bouwkundige eisen

De unit voldoet aan de eisen uit het BBL voor permanente bouw voor zelfstandige woonruimte.

De constructie is geschikt voor plaatsing als vrijstaande eenheid, inclusief funderingsopties en stabiliteit.

5.5 Vergunning technische geschiktheid

De unit is geschikt voor vergunningsaanvraag als zelfstandige woning, zowel voor permanente bewoning.

Alle benodigde documentatie en certificering voor individuele plaatsing zijn beschikbaar.

5.6 Sanitaire ruimte

Elke sanitaire ruimte dient minimaal te zijn voorzien van:

- Een toilet met inbouwreservoir en vrij hangende toiletpot;
- Een wastafel met mengkraan;
- Een douchehoek met glijstang, mengkraan, doucheplankje;
- Een enkele spatwaterdichte wandcontactdoos;
- Een opstelplaats voor een was-/droogcombinatie.

5.7 Keukenopstelling

De keuken dient minimaal te bestaan uit:

- Een RVS werktafel (open) met onderschap, spoelbak en mengkraan;
- Een vierpits inductiekookplaat;
- Een betegelde achterwand of harde kunststofplaat boven het aanrechtblad;
- Een afzuigkap met motor, afvoer naar buiten en verlichting boven de kookplaat, afgestemd op de plaatsing van de overige units;
- Aansluitpunten voor kookplaat, afzuigkap en een dubbele wandcontactdoos voor elektrische keukenapparatuur.

5.8 Onderhoud en materiaalgebruik

Reiniging en herstelbaarheid:

Gevels en daken van de woonunits dienen zowel aan de binnen- als buitenzijde aantoonbaar goed, veilig en efficiënt te kunnen worden gereinigd, onderhouden en hersteld. Opdrachtnemer dient dit aan te tonen bij oplevering, bijvoorbeeld via onderhoudsinstructies of technische documentatie.

Veiligheidsvoorzieningen op het dak:

Opdrachtnemer stelt een dak-RI&E (Risico-Inventarisatie en -Evaluatie) en een dak veiligheidsplan op. De hierin opgenomen veiligheidsvoorzieningen, zoals valbeveiliging of looproutes, worden door Opdrachtnemer op de woonunits aangebracht en blijven gedurende de gehele huurperiode beschikbaar en functioneel.

Installatieonderhoud:

Alle technische installaties (zoals elektra, ventilatie, verwarming, water en internet) worden door Opdrachtnemer onderhouden conform de geldende wet- en regelgeving en de onderhoudsvoorschriften van de betreffende leveranciers. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het tijdig uitvoeren van inspecties, keuringen en preventief onderhoud.

Meerjarig onderhoudsplan:

Opdrachtnemer overlegt binnen 5 maanden na ingangsdatum van de overeenkomst een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) voor de volledige huurperiode. Dit plan omvat het geplande onderhoud aan bouwkundige en installatietechnische onderdelen van de woonunits. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit plan en stemt de werkzaamheden tijdig af met de gemeente.

Dagelijks onderhoud:

Het dagelijks onderhoud van de woonunits, zoals het verhelpen van gebreken, het schoonhouden van gemeenschappelijke voorzieningen en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden, is inbegrepen in de huurprijs.

Inrichting:

Opdrachtnemer levert de woonunits volledig ingericht en gebruiksklaar op. Onder inrichting wordt ten minste verstaan:

- Meubilair per opvangplek, waaronder bedden met matras, tafel, stoelen, kastruimte en verlichting afgestemd op het aantal personen dat in de woonunit kan verblijven;
- Volledig uitgeruste keuken zoals beschreven in 5.2 keukenopstelling;
- Badkamer zoals beschreven in 5.1 sanitaire ruimte;
- Raambekleding en vloerafwerking geschikt voor intensief gebruik.

De inrichting dient duurzaam, functioneel en onderhoudsvriendelijk te zijn. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij oplevering en tijdens de huurperiode controles uit te voeren op de staat van de inrichting.

Eventuele gebreken worden door Opdrachtgever gemeld en afgehandeld door Opdrachtnemer conform de procedure voor schademelding.

6 Schademelding en -afhandeling

6.1 Algemeen

Tijdens de huurperiode kunnen zich situaties voordoen waarbij schade ontstaat aan de woonunits, het terrein of de bijbehorende voorzieningen. Om een snelle en correcte afhandeling te waarborgen, is onderstaand meldings- en afhandelingsproces van toepassing.

Melden van schade

Indien schade wordt geconstateerd door bewoners of locatieleiders aan de gehuurde woonunits of aan bijbehorende voorzieningen, dient dit zo spoedig mogelijk worden gemeld aan de Opdrachtgever. De melding wordt gedaan door de Opdrachtgever in een vooraf opgegeven systeem. Dit systeem is de meldingen registratie van de Opdrachtgever en heet HUMBLE.

De schademelding bevat ten minste:

- Een duidelijke omschrijving van de aard en locatie van de schade;
- De vermoedelijke oorzaak (indien bekend);
- De datum en het tijdstip van constatering;
- Eventuele foto's of andere relevante documentatie;
- Een inschatting van de urgentie.

Afhandeling van schade

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het herstel van schade aan de gehuurde woonunits, tenzij de schade aantoonbaar is veroorzaakt door oneigenlijk gebruik door bewoners of derden.

Opdrachtnemer bevestigt binnen 2 werkdagen de ontvangst van de melding en geeft aan binnen welke termijn het herstel plaatsvindt.

Indien sprake is van urgente schade (bijvoorbeeld met risico op letsel of vervolgschade of ernstige vermindering van het comfort voor de bewoner(s) van de woonunit), dient Opdrachtnemer binnen 24 uur passende maatregelen te treffen. Opdrachtgever bepaalt of sprake is van urgente schade.

Indien Opdrachtnemer niet tijdig of adequaat herstelt, behoudt Opdrachtgever zich het recht voor om het herstel op kosten van Opdrachtnemer door een derde te laten uitvoeren.

6.2 Verzekering en aansprakelijkheid

Opdrachtnemer dient verzekerd te zijn voor schade aan de gehuurde woonunits en voor aansprakelijkheid richting derden.

Schade die onder de dekking van de verzekering valt, wordt door Opdrachtnemer gemeld bij zijn verzekeraar. Opdrachtgever is niet aansprakelijk voor schade aan de woonunits die voortkomt uit gebreken, ondeugdelijk materiaal of constructiefouten.

6.3 Registratie en communicatie

Opdrachtnemer houdt een intern schadedossier bij waarin alle meldingen, correspondentie en herstelacties worden vastgelegd. Opdrachtgever heeft op verzoek inzage in dit dossier.

