Appendix 1. Programma van Eisen

Behorende bij Onderhoudsovereenkomst C-26-XXXXX ten behoeve van Onderhoud Installaties Gemeentehuis Medemblik te Wognum

Dit Programma van Eisen wordt als concept verstrekt ten behoeve van de aanbestedingsprocedure en dient uitsluitend als vertrekpunt voor verdere uitwerking. De hierin opgenomen eisen, specificaties en omschrijvingen zijn nadrukkelijk niet limitatief of definitief. Tijdens de bouwteamfase worden de eisen nader uitgewerkt, aangevuld, aangescherpt en afgestemd tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Binnen deze aanbesteding gelden de onderstaande onderdelen als minimale eisen en zijn daarmee bindend en niet onderhandelbaar:

- *Uitgangspunten en randvoorwaarden zoals in hoofdstuk 2 van dit document benoemd.*
- *Wettelijk verplichte keuringen en inspecties uit hoofdstuk 6, inclusief naleving van de geldende wet- en regelgeving.*
- *Eisen aan het Meer Jaren Onderhoudsplan uit hoofdstuk 8, inclusief de bijbehorende kwaliteits- en onderhoudsniveaus.*

Aan overige eisen, beschrijvingen of hoeveelheden kunnen door inschrijvers geen rechten worden ontleend. De definitieve afspraken worden vastgelegd in de bouwteamfase en vervolgens opgenomen in het definitieve programma van eisen.

Inhoud

1 Inleiding 2

2 Uitgangspunten en randvoorwaarden 3

3 Installatieoverzicht 4

4 Eisen preventief onderhoud 5

5 Eisen correctief onderhoud 6

6 Wettelijke keuringen en inspecties 7

7 Energiemonitoring en duurzaamheid 8

8 Meer Jaren Onderhoudsplanning 9

9 Prestatie-indicatoren 10

10 Rapportage en documentatie 11

11 Eisen aan de aannemer 12

12 Bijlagen (op te stellen) 13

CONCEPT

1 Inleiding

Dit Programma van Eisen (PvE) beschrijft de eisen, voorwaarden en condities voor het onderhoud van de technische installaties in het Gemeentehuis Medemblik, gelegen aan de Dick Ketlaan 21 te Wognum. Het document is opgesteld in het kader van het project Renovatie en Verduurzaming Gemeentehuis Medemblik.

1.1 Doelstelling

- Het borgen van een betrouwbare, veilige en energiezuinige werking van alle technische installaties gedurende de contractperiode.
- Het waarborgen van een gezond en comfortabel binnenklimaat conform de geldende wet- en regelgeving.
- Het maximaliseren van de levensduur van de installaties door adequaat preventief en correctief onderhoud.
- Het minimaliseren van het energieverbruik door middel van actieve energiemonitoring en optimalisatie.
- Het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen op het gebied van keuringen en inspecties.

1.2 Scope

Het PvE heeft betrekking op het volledige onderhoud van alle gebouw gebonden technische installaties in de drie bouwdelen van het gemeentehuis, omvattende:

- Werktuigbouwkundige installaties (verwarming, koeling, ventilatie, klimaatbeheersing)
- Sanitaire installaties (water, riolering, sanitaire voorzieningen)
- Regeltechnische installaties (gebouwautomatisering, regelingen, sensoren)
- Elektrotechnische installaties (krachtstroom, verlichting)
- Communicatie-installaties (data, telefonie, ICT-infrastructuur)
- Beveiligingsinstallaties (brandmeld, inbraakdetectie, toegangscontrole, CCTV)

CONCEPT

2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

2.1 Algemene uitgangspunten

- Het onderhoud omvat zowel preventief als correctief onderhoud aan alle technische installaties.
- De onderhoudswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de geldende Nen-normen, ISSO-publicaties en fabrikantvoorschriften.
- De aannemer is verantwoordelijk voor het naleven van alle wettelijke verplichtingen met betrekking tot het onderhoud en keuringen van de installaties.
- Alle werkzaamheden worden uitgevoerd door gekwalificeerd en gecertificeerd personeel.
- Het Definitief Ontwerp van het integraal ontwerpteam vormt de technische basis voor de installatie- en componentenlijsten.

2.2 Wettelijke en normatieve kaders

Het onderhoud dient minimaal te voldoen aan de volgende wettelijke en normatieve kaders:

- Arbowet en Arbobesluit
- Bouwbesluit 2012 / Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- NEN 2767: Conditiemeting van bouw- en installatiedelen
- NEN 3140: Veilig werken aan en met elektrische installaties
- NEN-EN 13779 / NEN-EN 16798: Ventilatie en binnenklimaat
- ISSO-publicaties relevant voor onderhoud van gebouwinstallaties
- F-gassenverordening (EU 517/2014) voor koudemiddelinstallaties
- Legionellapreventie conform Drinkwaterbesluit
- Inspectie- en keuringsverplichtingen conform SCIOS en NVKL

2.3 Gebouwgegevens

Kenmerk	Omschrijving
Gebouwnaam	Gemeentehuis Medemblik
Adres	Dick Ketlaan 21, 1687 ZG Wognum
Aantal bouwdelen	3
Functie	Kantoor-/ publieksgebouw (gemeentehuis)
Gebruikstijden	Maandag t/m vrijdag, ca. 07:00 – 22:00 uur (nader te bepalen)
Bijzonderheden	Raadzaal, trouwzaal, publiekshal, kantoorruimten

CONCEPT

3 Installatieoverzicht

Onderstaand een overzicht van de installatie-disciplines die onderdeel uitmaken van het onderhoudscontract. De exacte componentenlijsten worden opgesteld op basis van het Definitief Ontwerp.

3.1 Werktuigbouwkundige installaties

- Warmteopwekking (warmtepompen, eventueel hybride opwekking)
- Koude-opwekking
- Luchtbehandelingskasten en ventilatiesystemen
- Distributiesystemen (leidingwerk, pompen, appendages)
- Afgiftesystemen (radiatoren, convectoren, vloerverwarming/-koeling, inductie-units)
- Warmteterugwinning

3.2 Sanitaire installaties

- Koud- en warmwaterleidingen
- Warmwatervoorziening (boilers, doorstroomverwarmers)
- Riolering en hemelwaterafvoer
- Sanitaire toestellen en kranen
- Legionella preventievoorzieningen

3.3 Regeltechnische installaties

- Gebouwbeheersysteem (GBS)
- Ruimteregelingen (temperatuur, luchtkwaliteit)
- Frequentieregelaars
- Sensoren en actuatoren
- Energiemanagement systeem / energiemonitoring

3.4 Elektrotechnische installaties

- Hoofd- en onderverdeelinrichtingen
- Krachtstroom en wandcontactdozen
- Verlichtingsinstallatie (inclusief noodverlichting)

3.5 Communicatie-installaties

- Gestructureerd kabelsysteem (data/ telefonie)
- Intercom/ belinstallatie
- Audiovisuele middelen in raadzaal en vergaderruimten

3.6 Beveiligingsinstallaties

- Brandmeldinstallatie (BMI)
- Ontruimingsalarminstallatie (OAI)
- Inbraakdetectiesysteem
- Toegangscontrolesysteem
- Camerabewakingssysteem (CCTV)

CONCEPT

4 Eisen preventief onderhoud

4.1 Algemeen

Het preventief onderhoud heeft tot doel het voorkomen van storingen, het waarborgen van de prestaties van de installaties en het behouden van de waarde van de installaties. De aannemer stelt jaarlijks een preventief onderhoudsplan (POP) op dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de opdrachtgever.

4.2 Onderhoudsrecepten

Voor iedere installatie en/of component worden onderhoudsrecepten opgesteld. Een onderhoudsrecept bevat minimaal:

- Een omschrijving van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden per component.
- De frequentie van het onderhoud (maandelijks, per kwartaal, halfjaarlijks, jaarlijks of meerjarig).
- De benodigde materialen en verbruiksmaterialen.
- De geschatte tijdbesteding per onderhoudsbeurt.
- Verwijzing naar relevante Nen-normen en fabrikantvoorschriften.

4.3 Minimale onderhoudsfrequenties

Installatie/ component	Min. frequentie	Opmerking
Luchtbehandelingskasten	2x per jaar	Incl. filterwissels
Warmtepompen/ koelmachines	2x per jaar	F-gassen controle
Distributiesystemen	1x per jaar	Pompen, appendages
Sanitaire installaties	1x per jaar	Legionellabeheersing apart
Legionellapreventie	Conform beheersplan	Wettelijke verplichting
Gebouwbeheersysteem	2x per jaar	Software-updates incl.
Elektrotechnische installaties	1x per jaar	Conform NEN 3140
Noodverlichting	4x per jaar	Maandelijkse test door gebruiker
Brandmeldinstallatie	4x per jaar	Conform NEN 2654-1
Ontruimingsinstallatie	1x per jaar	Conform NEN 2654-2
Toegangscontrole/ CCTV	1x per jaar	
Noodstroomvoorziening	2x per jaar	Incl. proefdraaien
Bliksembeveiliging	1x per jaar	Conform NEN-EN 62305

4.4 Preventief onderhoudsplan (POP)

De aannemer stelt jaarlijks, uiterlijk 8 weken voor aanvang van het nieuwe kalenderjaar, een preventief onderhoudsplan op. Dit plan bevat minimaal:

- Een jaarplanning met alle geplande onderhoudswerkzaamheden per maand.
- Een overzicht van alle wettelijk verplichte keuringen en inspecties met de geplande data.
- Een overzicht van de benodigde vervangende onderdelen en verbruiksmaterialen.
- De namen en kwalificaties van het in te zetten personeel.
- Een afstemming met de bedrijfsvoering van het gemeentehuis om overlast tot een minimum te beperken.

5 Eisen correctief onderhoud

5.1 Algemeen

Correctief onderhoud betreft alle niet-geplande werkzaamheden die noodzakelijk zijn om storingen te verhelpen en de installaties weer in de gewenste staat te brengen. De aannemer dient een 24/7 storingsdienst beschikbaar te hebben.

5.2 Prioriteiten en responsetijden

Prioriteit	Omschrijving	Responstijd	Hersteltijd
1 – Urgent	Veiligheidsrisico, gebouw onbruikbaar, uitval BMI, geen verwarming/koeling bij extreme temperaturen	< 1 uur	< 4 uur
2 – Hoog	Ernstige hinder, meerdere ruimten niet bruikbaar, uitval belangrijke deelsystemen	< 4 uur	< 8 uur
3 – Normaal	Beperkte hinder, enkele ruimte niet optimaal, comfort-afwijkingen	< 8 uur	< 24 uur
4 – Laag	Geen directe hinder, cosmetische gebreken, planbaar onderhoud	< 24 uur	< 5 werkdagen

5.3 Storingsmeldingen

De aannemer stelt een storingsnummer en/of digitaal meldpunt beschikbaar. Storingsmeldingen worden geregistreerd in een storingsregistratiesysteem. Per storing wordt minimaal vastgelegd:

- Datum en tijdstip van de melding
- Beschrijving van de storing
- Prioriteitsbepaling
- Datum en tijdstip van aanvang herstel
- Oorzaakanalyse
- Uitgevoerde werkzaamheden en vervangen onderdelen
- Datum en tijdstip van afmelding

5.4 Opstartkosten en bereikbaarheid

De voorwaarden rondom opstartkosten, voorrijkosten en beschikbaarheid buiten kantoortijden worden in de aanbesteding nader gespecificeerd. De aannemer dient in zijn aanbieding een transparant overzicht op te nemen van eventuele toeslagen voor werkzaamheden buiten reguliere werktijden.

6 Wettelijke keuringen en inspecties

De aannemer is verantwoordelijk voor het tijdig laten uitvoeren van alle wettelijk verplichte keuringen en inspecties door daartoe bevoegde en gecertificeerde instanties. Het betreft minimaal:

Keuring/ inspectie	Norm/ regeling	Frequentie
Elektrische installatie (NEN 3140)	NEN 3140	Jaarlijks
Brandmeldinstallatie	NEN 2654-1	Jaarlijks
Ontruimingsinstallatie	NEN 2654-2	Jaarlijks
Noodverlichting	NEN-EN 50172	Jaarlijks (+ maandelijkse test)
Koudemiddelinstallaties (F-gassen)	EU 517/2014	Conform tonnage
Legionellabeheersing	Drinkwaterbesluit	Conform beheersplan
Bliksembeveiliging	NEN-EN 62305	Jaarlijks
Noodstroomvoorziening	NEN 1010/ fabrikant	Jaarlijks
SCIOS-keuringen (stookinstallaties)	SCIOS	Conform scope

De resultaten van alle keuringen en inspecties worden door de aannemer gedocumenteerd en binnen 5 werkdagen na uitvoering aan de opdrachtgever beschikbaar gesteld. Eventuele geconstateerde gebreken worden direct gemeld en conform de vastgestelde prioriteiten verholpen.

CONCEPT

7 Energiemonitoring en duurzaamheid

7.1 Energiemonitoring

De aannemer voert actieve energiemonitoring uit op de technische installaties. Dit omvat minimaal:

- Het periodiek uitlezen en analyseren van energiemeters (gas, elektriciteit, warmte, koude).
- Het signaleren van afwijkend energieverbruik en het uitvoeren van een oorzaakanalyse.
- Het adviseren van energiebesparende maatregelen aan de opdrachtgever.
- Het rapporteren van energieverbruiksgegevens als onderdeel van de periodieke rapportage.

7.2 Duurzaamheidseisen

In het kader van de verduurzaming van het gemeentehuis worden de volgende eisen gesteld aan het onderhoud:

- Toepassing van duurzame en milieuvriendelijke materialen en smeermiddelen waar mogelijk.
- Minimalisering van het gebruik van schadelijke stoffen en koudemiddelen met een hoog GWP.
- Het optimaliseren van de stooklijn en koellijn in overleg met de opdrachtgever.
- Het actief bijdragen aan het verlagen van de energielabel-score van het gebouw.

CONCEPT

8 Meer Jaren Onderhoudsplanning

De aannemer stelt gedurende de bouwteamfase een Meer Jaren Onderhoudsplanning (MJOP) op voor een horizon van 40 jaar. De MJOP dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Opgesteld conform NEN 2767 (Conditiemeting) of vergelijkbare methodiek.
- Inzichtelijk overzicht van de verwachte vervangingsmomenten van alle hoofdcomponenten.
- Meerjarige kostenbegroting voor zowel het reguliere onderhoud als de vervangingen.
- Jaarlijkse actualisering op basis van de feitelijke conditie van de installaties.
- Aanbevelingen voor investeringen die bijdragen aan verduurzaming of energiebesparing.

De MJOP wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de opdrachtgever en maakt onderdeel uit van de periodieke overleggen.

CONCEPT

9 Prestatie-indicatoren

Voor de beoordeling van de aannemer tijdens de uitvoering van de onderhoudsovereenkomst worden de volgende prestatie-indicatoren (KPI's) gehanteerd. De exacte streefwaarden worden in overleg met de opdrachtgever vastgesteld.

KPI	Omschrijving	Streefwaarde
Beschikbaarheid	Percentage van de tijd dat de installaties naar behoren functioneren	> 98%
Responstijd	Percentage storingen dat binnen de vastgestelde responstijd wordt opgepakt	> 95%
Hersteltijd	Percentage storingen dat binnen de vastgestelde hersteltijd wordt verholpen	> 90%
Preventief onderhoud	Percentage geplande onderhoudswerkzaamheden dat conform planning is uitgevoerd	100%
Keuringen	Percentage wettelijke keuringen dat tijdig is uitgevoerd	100%
Rapportage	Tijdigheid en volledigheid van periodieke rapportages	100%
Energieprestatie	Energieverbruik binnen de vastgestelde bandbreedtes	Nader te bepalen
Klanttevredenheid	Score op periodiek tevredenheidsonderzoek bij gebruikers	> 7,5

De prestatie-indicatoren worden halfjaarlijks geëvalueerd in een overleg tussen opdrachtgever en aannemer. Bij structureel achterblijvende prestaties wordt een verbeterplan opgesteld.

CONCEPT

10 Rapportage en documentatie

10.1 Periodieke rapportage

De aannemer levert de volgende periodieke rapportages:

- Maandelijks: overzicht van uitgevoerde werkzaamheden, openstaande storingen en aandachtspunten.
- Per kwartaal: uitgebreid onderhoudsrapport inclusief storingsanalyse, energiemonitoring en voortgang ten opzichte van het onderhoudsplan.
- Jaarlijks: jaarrapportage met totaaloverzicht, evaluatie KPI's, geactualiseerde MJOP en voorstel voor het onderhoudsplan voor het komende jaar.

10.2 Documentatie-eisen

- Alle onderhouds- en keuringsrapporten worden digitaal beschikbaar gesteld via een door de aannemer ter beschikking gesteld onderhoudsmanagementsysteem (FMIS).
- De aannemer houdt de revisiedocumentatie actueel en levert deze aan bij contractbeëindiging.
- Logboeken van alle installaties worden bijgehouden conform de wettelijke eisen.
- Alle certificaten en keuringsrapporten worden centraal beschikbaar gesteld.

10.3 Overlegstructuur

- Maandelijks operationeel overleg tussen aannemer en facilitair beheerder.
- Per kwartaal tactisch overleg met evaluatie van de prestaties.
- Jaarlijks strategisch overleg met evaluatie van de onderhoudsovereenkomst en de MJOP.

CONCEPT

11 Eisen aan de aannemer

11.1 Kwalificaties en certificeringen

De aannemer dient minimaal te beschikken over de volgende kwalificaties en certificeringen:

- Erkend leerbedrijf
- VCA** gecertificeerd
- SCIOS-scope 1, 2, 6, 8 (afhankelijk van installaties)
- F-gassen certificering (bedrijfs- en persoonscertificaat)
- NEN 3140 gecertificeerde medewerkers
- BORG-gecertificeerd voor beveiligingsinstallaties (indien van toepassing)

11.2 Personeel

- De aannemer wijst een vaste, direct aanspreekbare contractmanager/accountmanager aan.
- Vervanging van sleutelpersoneel wordt vooraf gemeld aan de opdrachtgever.
- Alle medewerkers die werkzaamheden in het gemeentehuis uitvoeren, zijn in het bezit van een geldige VOG (Verklaring Omtrent het Gedrag).
- De aannemer draagt zorg voor herkenbare bedrijfskleding.

11.3 Materialen en onderdelen

- Er worden uitsluitend originele of gelijkwaardige (door opdrachtgever goedgekeurde) onderdelen en materialen toegepast.
- De aannemer houdt een adequaat kritisch onderdelenmagazijn aan om de vastgestelde hersteltijden te kunnen garanderen.
- Vervangende onderdelen worden eigendom van de opdrachtgever.

11.4 Uitvoering werkzaamheden

- Alle werkzaamheden worden zodanig gepland en uitgevoerd dat de bedrijfsvoering van het gemeentehuis zo min mogelijk wordt verstoord.
- De aannemer werkt samen met overige bij het gebouw betrokken onderhoudspartijen.
- Werkzaamheden met een geluids- of geurbelasting worden bij voorkeur buiten kantoortijden uitgevoerd, in overleg met de opdrachtgever.

CONCEPT

12 Bijlagen (op te stellen)

De volgende bijlagen worden in de bouwteamfase opgesteld en bijgevoegd:

1. Installatie- en componentenlijsten per discipline (op basis van Definitief Ontwerp)
2. Onderhoudsrecepten per installatie/component
3. Format preventief onderhoudsplan (POP)
4. Format meer jaren onderhoudsplanning (MJOP)
5. Format periodieke rapportage
6. Format storingsregistratie
7. Overzicht wettelijke keuringen en inspecties

CONCEPT