

Bijlage 1:

Programma van Eisen

Europese Openbare aanbesteding
Raamovereenkomst Tijdelijke Huisvesting
Kenmerk 2026-356

Opdrachtgever/Aanbestedende dienst:
Gemeente Zaanstad

Procesbegeleiding aanbesteding:
Gemeente Zaanstad
Afdeling Inkoop & Subsidies
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Aanbestedingsplatform: <https://www.TenderNed.nl/cms/>

Datum: 13 mei 2026
Status: definitief

© Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van dit document, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	ALGEMENE EISEN.....	4
3	INHOUDELIJKE EISEN.....	6

1 Inleiding

Dit programma van eisen beschrijft de ruimtelijke, technische en juridische kaders waaraan de te realiseren tijdelijke huisvesting units minimaal aan dienen te voldoen. Tenzij nadrukkelijk anders vermeld in het programma van eisen dan wel de nota van inlichtingen, is het aan de tijdelijke huisvestingsleverancier (opdrachtnemer) om aan de in dit document beschreven eisen te voldoen.

Definities in dit document zijn conform Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

2 Algemene eisen

Eisnr.	
	Algemeen
1.	Opdrachtnemer is in staat om gedurende 4 jaar de dienstverlening te verrichten voor het leveren en plaatsen of verplaatsen van units voor tijdelijke huisvesting en heeft hiervoor op elk moment gedurende de looptijd van de raamovereenkomst de adequate expertise en middelen tot zijn beschikking.
2.	In overleg tussen gebruiker, opdrachtnemer en opdrachtgever dient (per deelopdracht) tot een definitief ontwerp te worden gekomen, dat door de opdrachtnemer ter goedkeuring aan opdrachtgever (gemeente Zaanstad) dient te worden voorgelegd.
3.	De in de Overeenkomst gehanteerde termijnen zijn fatale termijnen.
4.	Opdrachtnemer is verplicht opdrachtgever onverwijld te informeren over omstandigheden die de continuïteit en/of kwaliteit van de dienstverlening negatief kunnen beïnvloeden en over de genomen en te nemen maatregelen om dit te voorkomen.
	Eisen communicatie
5.	Alle communicatie gedurende de looptijd van de raamovereenkomst tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer, zowel schriftelijk als mondeling, is in de Nederlandse taal, tenzij uitdrukkelijk anders is toegestaan door de opdrachtgever.
6.	De opdrachtgever acht het van belang dat er ten aanzien van de uitvoering van de raamovereenkomst een goede communicatiestructuur bestaat. De opdrachtnemer zal één contactpersoon benoemen die als accountmanager optreedt en het inhoudelijke en commercieel-juridische aanspreekpunt is voor de opdrachtgever ten aanzien van de gehele raamovereenkomst. Deze contactpersoon is gemachtigd om afspraken te maken.
7.	De opdrachtnemer informeert de opdrachtgever zo vroeg mogelijk indien er sprake is van opvolging / vervanging van de vaste contactpersoon, echter uiterlijk één (1) maand van tevoren.
8.	Al naar gelang de behoefte van de opdrachtgever en/of opdrachtnemer vindt een evaluatiegesprek plaats over de uitvoering van het contract tussen op operationeel en tactisch niveau.
9.	Het is opdrachtnemer niet toegestaan om vertrouwelijke informatie – zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van opdrachtgever – op enigerlei wijze openbaar te maken.
	AVG
10.	Opdrachtnemer voldoet gedurende de looptijd van de raamovereenkomst aan het bepaalde in Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
	Financiële bepalingen
11.	Op elke factuur wordt onze referentie vermeld (inkooporder), de vakafdeling en het factuuradres: Gemeente Zaanstad, t.a.v. Crediteurenadministratie, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Opdrachtnemer verzendt de factu(u)r(en) maandelijks na afloop van een kalendermaand slechts eenmaal (bij voorkeur in de vorm van e-facturatie) toe aan de Gemeente Zaanstad, onder vermelding van alle wettelijke en bijzondere door de Gemeente Zaanstad gestelde eisen naar facturen@zaanstad.nl

	<p>Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen met betrekking tot tarieven, open begrotingen, meerwerk, facturatie en financiële transparantie binnen de raamovereenkomst.</p> <p>1 – Tarieven De tarieven zoals overeengekomen zijn vast gedurende de looptijd van de Overeenkomst. Indexering is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke instemming van de Opdrachtgever.</p> <p>2 – Open Begroting (Open Boek) Opdrachtnemer verstrekt op verzoek van Opdrachtgever te allen tijde een open begroting waarin alle relevante kostenelementen transparant, herleidbaar en volledig gespecificeerd zijn. De open begroting omvat ten minste directe kosten, indirecte kosten, marges, opslagen, eenheidsprijzen, aannames en hoeveelheden.</p> <p>3 – Meerwerk en Onderlinge Offertes Meerwerk wordt uitsluitend uitgevoerd nadat de Opdrachtgever hiermee vooraf en schriftelijk akkoord is gegaan. Voor elk meerwerkverzoek verstrekt Opdrachtnemer een gespecificeerde open begroting. Onderlinge offertes binnen het raamcontract worden opgesteld volgens de contractuele tarieven en inclusief volledige transparantie van opslagen. Inzage in de offertes van onderaannemers, inclusief de relevante toeslagen, maakt integraal onderdeel uit van de transparante prijsvorming.</p> <p>4 – Facturatie Facturen worden maandelijks en slechts eenmaal per kalendermaand aangeleverd, bij voorkeur via e-facturatie. Opdrachtnemer vermeldt op iedere factuur het inkoopordernummer, de vakafdeling en het voorgeschreven factuuradres. Alle facturen worden verzonden naar Crediteuren@zaanstad.nl.</p> <p>5 – Transparantie en Audit Opdrachtgever is gerechtigd om gedurende de looptijd van de Overeenkomst audits uit te voeren op basis van de open begrotingen. Opdrachtnemer verstrekt alle noodzakelijke gegevens, waaronder brondata en inkoopfacturen van derden.</p>
	Bijzondere uitvoeringsvoorwaarde
	Social return
12.	Een social return-verplichting van 1 % conform het bijgevoegde Uitvoeringsprotocol social return Zaanstreek-Waterland. Indien Opdrachtnemer niet (volledig voldoet aan het invullen van zijn jaarlijkse social return-verplichting heeft Gemeente Zaanstad van rechtswege een direct opeisbare vordering op Opdrachtnemer ten bedrage van de openstaande SROI-verplichting. De Gemeente Zaanstad zal dit bedrag alsdan verrekenen met de nog aan Opdrachtnemer te betalen facturen, dan wel anderszins invorderen.
	Duurzaamheid
13.	De tijdelijke huisvesting dient geschikt te zijn voor minimaal 20 jaar gebruik en dient modulair en circulair te zijn opgebouwd, verplaatsbaar te zijn en weer opnieuw in gebruik te worden genomen.
14.	De units voor de tijdelijke huisvesting mogen zowel nieuw als hergebruikt zijn. In geval van hergebruik (bij huur) dient de ruimteafwerking vernieuwd te zijn, zodat esthetische verschillen (zoals verkleuring) voorkomen worden. Verder dienen de hergebruikte componenten minimaal conditieniveau 3 conform NEN2767 te hebben en geschikt te zijn voor de in dit PVE benoemde levensduur.

	Raamovereenkomst
15.	<p>Gunningscriteria Binnen de minicompetitie wordt een maximum van 100 punten verdeeld over geld en tijd. Beide worden relatief gescoord t.o.v. de overige aanbieders.</p> <p>1. Prijs: maximaal 70 punten De offerte met de laagste inschrijfprijs zal hiervoor de maximale score ontvangen. De overige offertes worden in procentuele verhouding doorberekend ten opzichte van de laagste prijsaanbieder.</p> <p><i>Formule: (laagste inschrijfprijs : te beoordelen inschrijfprijs) x maximaal aantal punten = gewogen score.</i></p> <p>2. Tijd: maximaal 30 punten De offerte met de kortste levertijd (in weken) zal hiervoor de maximale score ontvangen. De overige offertes worden in procentuele verhouding doorberekend ten opzichte van de aanbieder met de kortste levertijd.</p> <p><i>Formule: (kortste levertijd : te beoordelen levertijd) x maximaal aantal punten = gewogen score.</i></p> <p>De aanbieder met de hoogste totaalscore (prijs+tijd) krijgt de opdracht gegund.</p>

3 Inhoudelijke eisen

	Algemene eisen
16.	<p>Wettelijke eisen en normen Voor het gebouw is een scala van wettelijke eisen van toepassing. Niet alle wettelijke eisen die van toepassing zijn op deze opdracht zijn in dit programma integraal benoemd, maar zijn bedoeld als aandachtspunten. De wettelijke eisen en richtlijnen zijn onder andere opgenomen in: het vigerend Bbl inclusief de hieraan direct of indirect gekoppelde normen en richtlijnen zoals;</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Arbeidsomstandighedenwet • de Wet Milieubeheer; • de Wet Geluidhinder. • Veiligheids- en gezondheidseisen voor kinderopvang; <p>Behalve bovengenoemde eisen zijn ook de volgende richtlijnen van toepassing (ook hiervoor geldt dat deze eisen niet integraal zijn opgenomen, maar zijn bedoeld als aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • relevante normen van het Nederlands Normalisatie Instituut; • programma van Eisen Frisse Scholen, versie september 2025; • regelgeving m.b.t. Legionella (o.a. Waterleidingbesluit, BRL 6010, NEN 1006, ISO 55 etc.); • regelgeving van plaatselijke overheid en nutsbedrijven. <p>De nieuwbouw dient wat betreft energieprestatie te voldoen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de wettelijk vereiste EPC-score; • de BENG eisen VERVALLEN

	<p>Afhankelijk van het doel van de units en tijd dat de units in gebruik zullen zijn mag hiervan worden afgeweken in overleg met de opdrachtgever.</p> <p>Daarnaast zijn de volgende minimale eisen en uitgangspunten van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vloeren zijn van dusdanige kwaliteit dat er geen sprake is van contactgeluiden e.d. op onderliggende verdiepingen; • Voldoende akoestiek; • Elektrische installatie; • Elektrische verlichting conform de minimale Arbonormen; • Diverse sanitaire voorzieningen; • ICT-voorzieningen; • Elektrische koel- en warmte voorzieningen; • Aansluiting op het gemeentelijk riool; • Brandmeldinstallatie indien van toepassing inclusief doormelding naar PAC van Landstede; • Noodverlichting armaturen/ noodverlichting (pictogrammen) conform geldende normering; • Nooduitgangen conform geldende normering/ eisen bouwbesluit; • Vloerbedekking; • Wataansluiting voor koffiemachines/keukens; • Ramen en deuren zijn afsluitbaar en inbraak- en vandalismebestendig; • Deuren zijn afsluitbaar met cilinders. • Deuren met glasopeningen voorzien van veiligheidsglas. • Indien nodig inclusief Rolluiken en screens.
	Specifieke eisen
17.	<p>Specifieke eisen per ruimte</p> <p>De specifieke eisen (bouwkundig, installatietechnisch, inrichting, interieur, etc.) per ruimte is afhankelijk van het gewenste doel dat de tijdelijke huisvesting gaat dienen. Deze eisen worden door de opdrachtgever aangegeven per opdracht. Er wordt uitgegaan van een all-electric gebouw (geen gasaansluiting).</p>
18.	<p>Nutsvoorzieningen, voorwerk</p> <p>Tijdelijke gebouwen zijn voorzien van de nutsvoorzieningen die benodigd zijn voor de warmtevoorziening, water, elektra, rioleringen, en datafaciliteiten. Opdrachtgever vraagt vooraf nutsvoorzieningen aan en dragen zorg voor aansluiting. Opdrachtnemer zorgt voor een gemaatvoerde (terrein)tekening met daarop benodigde aansluitpunten met omschrijving.</p>
19.	<p>Omgevingsvergunning en meldingen</p> <p>Om de realisatie en het gebruik van de tijdelijke huisvestingseenheden mogelijk te maken, dient in het kader van de Wabo regelgeving een reguliere en een uitgebreide omgevingsvergunning aanvraagprocedure te worden doorlopen, om zo te komen tot een vergunning in het kader van de activiteit bouwen en brandveilig gebruik.</p> <p>Het is aan de opdrachtnemer om tijdig alle benodigde vergunningen aan te vragen en te ontvangen, op naam van de opdrachtgever, zodanig dat de tijdelijke huisvesting conform het overeengekomen ontwerp en de afgegeven beschikkingen, inclusief de onderliggende voorwaarden, kan worden gerealiseerd en gebruikt.</p> <p>Eventuele overige vergunningaanvragen, meldingen en het voldoen aan voorschriften volgen uit de gedane vergunningaanvragen en/of meldingen (zoals doch niet uitsluitend het hard-copy aanleveren van gewaarmerkte revisiebescheiden), die benodigd zijn om de realisatie en het gebruik van de tijdelijke huisvestingseenheden mogelijk te maken, is onderdeel van het raamcontract en dienen door de opdrachtnemer te worden verzorgd.</p> <p>Leges van vergunningen zijn voor rekening van de opdrachtgever</p>

	Terreininrichting en bouwrijp maken
20.	<p>Locatie en positie nader te bepalen</p> <p>De locatie en positie van de tijdelijke huisvesting binnen het aangegeven terrein dient (binnen de bouwsom waarmee de opdrachtnemer heeft ingeschreven) in samenspraak met de opdrachtgever nader bepaald en vastgesteld te worden. Ook heeft de opdrachtnemer inspraak op de positie en inrichting van de units als deze afwijken van de wensen van de gebruiker.</p>
21.	<p>Bouwrijp maken terrein</p> <p>De opdrachtgever zorgt voor een toegankelijk en bouwrijp terrein. De locatie van de tijdelijke huisvesting is voorzien van een vlak zandbed waar de opdrachtnemer de tijdelijke huisvesting op dient te plaatsen, inclusief de door de opdrachtnemer aan te leggen benodigde fundering- en drainagevoorzieningen. De overdracht van het 'bouwrijpe' bouwterrein wordt schriftelijk vastgelegd. Eventuele sondering is meegestuurd met uitvraag, het ontwerp moet hierop afgestemd zijn. De opdrachtnemer dient zorg te dragen voor tijdelijke verharding in de uitvoeringsfase en het beschermen van bestaand straatwerk.</p>
22.	<p>Woonrijp maken terrein</p> <p>De opdrachtgever draagt zorg voor het omliggend (openbaar) gebied. De opdrachtnemer dient de planning en de aanwijzingen van de opdrachtgever op te volgen, teneinde schade aan het openbaar gebied en het woonrijp gemaakte terrein te voorkomen.</p>
23.	<p>NUTS voorzieningen</p> <p>De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en het aanleggen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de stroomvoorziening door de netbeheerder. <p>De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanleveren van een geschikte meterkast en het aansluiten van de stroomvoorziening in de tijdelijke huisvesting. • In het definitief ontwerp de vereiste capaciteit van de aansluiting te specificeren op basis van een vermogensberekening; • De centrale riolering (de opdrachtnemer biedt hierbij de leidingen aan op posities die door de opdrachtgever worden opgegeven) en een inspectieput riolering (ten behoeve van het verhelpen van eventuele verstoppingen) • Voorzieningen voor de afvoer van regenwater volgens de hiervoor geldende gemeentelijke eisen (HWA, de opdrachtnemer biedt hierbij de leidingen aan op posities die door de opdrachtgever worden opgegeven); • Aansluiting op het centrale of interne waterbedrijf /binnen-installatie • Aansluiting op het telefoonnet (uitsluitend voor specifieke installaties als Brandmeldinstallatie (BMI), inbraak) • Aansluiting op het aanwezige internet/provider(i.o.m. de opdrachtgever) • Voor het tijdig aansluiten en inbedrijfstellen van bovenstaande voorzieningen <p>De aansluitkosten van het nutsbedrijf zijn voor rekening van de opdrachtgever.</p>
24.	<p>Plaatsing units</p> <p>Alle kosten voor het vervoeren, plaatsen en wegnemen van de units dienen te zijn inbegrepen in de prijs van de opdrachtnemer. Vooraf en tijdens het plaatsen of verwijderen van de tijdelijke units is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid en de toegankelijkheid van het terrein om de benodigde werkzaamheden uit te voeren. Om dit te borgen dient tenminste een bouwveiligheidsplan worden overlegd conform het model van Bouwend Nederland, dat ter (schriftelijke) goedkeuring aan de gemeente wordt aangeboden voor de start van de bouw. Voor aanvang van de werkzaamheden dient door de opdrachtnemer een opname te worden gedaan van de conditie van de openbare ruimte. Dit rapport dient beschikbaar te worden gesteld aan de opdrachtgever. Eventuele beschadigingen aan de openbare ruimte en/of belendende percelen dienen door de opdrachtnemer voor eigen rekening te worden hersteld.</p>
25.	<p>Elektrotechnische installatie</p> <p>De gehele elektrische installatie voldoet aan de wettelijke eisen zoals het bouwbesluit tijdelijke huisvesting, Arbonormen en NEN 1010. In elke ruimte is er voldoende licht</p>

	aanwezig conform de gestelde Arbo normering. Indien vereist is er voldoende noodverlichting aanwezig. De vluchtwegen zijn duidelijk aangegeven met verlichte pictogrammen. In elke ruimte zijn er voldoende wandcontactdozen met randaarde. Voor de lokalen en kantoren worden er extra wandcontacten geplaatst. De verdeelkast is goed bereikbaar en logisch gesitueerd.
26.	Verwarmingsinstallatie en overige installaties Ons uitgangspunt is ruimteverwarming middels elektrische kachels.
27.	Overige installaties Opdrachtnemer treedt na gunning van een minicompentie met opdrachtgever in overleg over de overige installaties zoals wateraansluitingen en afvoeren voor de koffievoorzieningen. Wellicht zijn er ook andere installaties welke niet zijn benoemd maar wel aandacht behoeven.
28.	Onderhoud en calamiteiten Het gebouw moet schoon en gebruiksklaar worden opgeleverd. Opdrachtgever gaat ervan uit dat er tijdens het gebruik alleen schoonmaakonderhoud en klein dagelijks onderhoud hoeft te worden uitgevoerd. Eventueel periodiek onderhoud of inspecties zijn in de huurprijs opgenomen. Opdrachtgever kan een demarcatielijst opstellen als nadere uitwerking van bovenstaande bij een minicompentie. In het geval van groot onderhoud of een calamiteit neemt Opdrachtgever contact met Opdrachtnemer op. Opdrachtnemer is 24 uur per dag bereikbaar bij calamiteiten. Een calamiteit moet binnen 24 uur na melding worden opgelost en is voor rekening van Opdrachtnemer.
29.	Verwijdering van de tijdelijke gebouwen Opdrachtgever levert de tijdelijke huisvesting leeg, ontruimt en bezemschoon op. Na het verwijderen van de tijdelijke huisvesting brengt Opdrachtnemer het terrein in oorspronkelijke staat (o.b.v. de vooropname) terug en levert het terrein conform de eerder genoemde rapportage op. In overleg met de opdrachtgever mag hiervan worden afgeweken. Opdrachtgever zorgt voor verwijdering dan wel afkoppelen van nutsvoorzieningen. Acceptatie vindt plaats middels een proces-verbaal. Gebouwen zijn uiterlijk 1 maand na contractperiode verwijderd. Het proces dient kort en soepel te verlopen waarbij de overlast voor Opdrachtgever en buurtbewoners tot een minimum wordt beperkt.
30.	Bouwproces inclusief communicatie en tekeningen/ aangezicht <i>Communicatie</i> Opdrachtgever hecht waarde aan voldoende en heldere communicatie richting de scholen en de buurtbewoners. Na opdrachtverlening stelt u een communicatieplan op richting de relevante stakeholders. Minimale eis is dat Opdrachtgever en buurtbewoners in ieder geval twee weken voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk geïnformeerd worden. <i>Tekeningen/ aangezicht</i> Opdrachtnemer levert bij een offerte gedetailleerde, maat gevoerde tekeningen van de indeling per etage en het aanzicht van de gebouwen aan. Daarnaast ontvangt Opdrachtgever een impressie van de door u voorgestelde gebouwen.
31.	Verzekering Het is de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer om eventuele verzekering(en) af te sluiten welke voor de tijdelijke huisvesting noodzakelijk zijn. Opdrachtgever kan niet aansprakelijk gesteld worden bij brand, molest, natuurrampen, herbouwwaarde of anderszins voor schadeloosstelling door Opdrachtnemer.
32.	Meerwerk Wanneer er aanpassingen nodig zijn omdat Opdrachtnemer niet voldoet aan de eisen van de opdracht, voert de Opdrachtnemer deze op eigen kosten uit. Wanneer er aanpassingen en/of additionele werkzaamheden nodig zijn op verzoek van Opdrachtgever na oplevering vragen wij Opdrachtnemer een offerte in te dienen, voor marktconforme prijzen. Meerwerk dat voor rekening van Opdrachtgever wordt uitgevoerd, verdisconteerd Opdrachtnemer in de huurprijs voor de resterende termijn.



gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

