

Programma van Eisen

Met dit Programma van Eisen (PvE) worden de kwaliteits- en uitvoeringsvereisten voor de schilder- en verduurzamingswerkzaamheden vastgelegd. Het document beschrijft concreet welke werkzaamheden worden verwacht, welke onderhoudscycli en uitvoeringsmomenten van toepassing zijn en aan welke kwaliteitsnormen het resultaat moet voldoen. Daarnaast geeft het PvE richting aan de wijze waarop de werkzaamheden worden voorbereid, uitgevoerd, gecontroleerd en vastgelegd.

Het Programma van Eisen vormt daarmee de basis voor een duurzame samenwerking tussen het Woonbedrijf als opdrachtgever (hierna: het Woonbedrijf) en opdrachtnemer, gericht op een uniforme, planmatige en kwalitatief hoogwaardige uitvoering van schilderwerkzaamheden die aansluit bij de behoeften van bewoners én bij de ambities van het Woonbedrijf.

1. Algemeen

- 1.1. Door het indienen van uw inschrijving accepteert u alle eisen en voorwaarden binnen deze aanbesteding en verklaart u aan al deze eisen en voorwaarden te voldoen. Dit geldt zowel bij inschrijving als tijdens de looptijd van de overeenkomst.
- 1.2. Alle bij de aanbesteding te voeren communicatie, correspondentie en in te dienen stukken moeten in de Nederlandse taal worden opgesteld. Correspondentie en/of stukken gesteld in een andere dan de Nederlandse taal worden geacht niet te zijn ontvangen door de gemeente c.q. worden terzijde gelegd.

2. Eisen met betrekking tot de opdrachtnemer

- 2.1. De opdrachtnemer voert de werkzaamheden uit op werkdagen tussen 07:00 en 19:00 uur. Afspraken met betrekking tot werken in het weekend en/of op feestdagen worden separaat gemaakt.
- 2.2. Opdrachtnemer zet uitsluitend personeel in dat zich in het Nederlands en/of Engels verstaanbaar kan maken naar de bewoners.
- 2.3. Opdrachtnemer zet voor de werkzaamheden aantoonbaar ervaren en vakbekwaam personeel in.
- 2.4. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de continuïteit van de werkzaamheden bij personeelwisseling en (ziekte-) verzuim.
- 2.5. Opdrachtnemer werkt conform de geldende Arbo-, veiligheids- en milieuwetgeving.
- 2.6. Opdrachtnemer meldt direct aan het Woonbedrijf eventuele geconstateerde en/of zelf veroorzaakte schades aan gebouwen.
- 2.7. Opdrachtnemer werkt nauw samen met het Woonbedrijf, neemt actief deel aan afstemmomenten en rapporteert per week over voortgang, kwaliteit en mogelijke bijzonderheden.
- 2.8. Opdrachtnemer werkt met duidelijke werkinstructie, zet duurzame milieuvriendelijke materialen in en draagt zorg voor het voorkomen van verspilling van middelen.
- 2.9. Inzet van onderaannemers moet vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Woonbedrijf. Het Woonbedrijf stelt dat maximaal 25% van de door de opdrachtnemer in te zetten vaklieden bestaat uit onderaannemers.
- 2.10. Indien de opdrachtnemer werkt met onderaannemers, blijft hij verantwoordelijk voor hun prestaties, kwaliteit, gedrag en communicatie.

3. Algemene eisen met betrekking tot medewerkers

- 3.1. Medewerkers (en eventuele onderaannemers) van de opdrachtnemer zijn tijdens de uitvoering van werkzaamheden altijd herkenbaar aan bedrijfskleding van de opdrachtnemer met duidelijk zichtbaar logo.
- 3.2. Medewerkers dragen een geldig legitimatiebewijs van het bedrijf en tonen dit op verzoek aan bewoners of toezichthouders.

- 3.3. Medewerkers die op de aangewezen locaties werken worden voorzien van een sleutel en/of toegangscode om de werkzaamheden uit te voeren. Verlies of diefstal dient direct gemeld te worden aan opdrachtgever. Bij misbruik van toegang tot de locaties wordt de medewerker door opdrachtnemer van de locatie afgehaald.
- 3.4. Medewerkers gedragen zich professioneel, klantvriendelijk en respectvol tegenover bewoners en omwonenden. Eventuele geschillen en/of conflicten worden bij een opzichter/uitvoerder van de opdrachtnemer gemeld. Het Woonbedrijf wordt vervolgens geïnformeerd over de aard van het geschil en de aangedragen oplossing.
- 3.5. Er wordt te allen tijde rekening gehouden met de persoonlijke leefsituatie van bewoners.
- 3.6. Medewerkers die direct contact hebben met bewoners beheersen de Nederlandse en/of Engelse taal voldoende om bewoners te kunnen informeren, gerust te stellen en eenvoudige vragen te beantwoorden.
- 3.7. Bij taalbarrières of complexe situaties schakelt de opdrachtnemer tijdig een geschikt communicatiemiddel of tussenpersoon in. Afstemming hierover vindt plaats met het Woonbedrijf.
- 3.8. De opdrachtnemer instrueert zijn medewerkers voorafgaand aan de werkzaamheden over gedragsregels in bewoonde situaties, communicatie met bewoners en het omgaan met privacy.
- 3.9. Bij herhaalde of ernstige overtreding van deze regels kan het Woonbedrijf eisen dat betreffende medewerkers van het project worden afgehaald.
- 3.10. Medewerkers werken volgens geldende veiligheidsvoorschriften (Arbo, VCA) en zorgen ervoor dat de werkplek veilig en opgeruimd blijft voor bewoners en collega's.

4. Algemene eisen met betrekking tot omgang met huurders

- 4.1. Bewoners worden door het Woonbedrijf geïnformeerd over de opdrachtnemer en de uitvoering van de schilderwerkzaamheden. De opdrachtnemer zorgt daarna voor de benodigde (schriftelijke) communicatie naar de bewoners (taalniveau B1). Bewoners worden voor aanvang, tenminste 14 kalenderdagen, van de werkzaamheden en bij start van de werkzaamheden geïnformeerd. Bewoners worden daarbij voorzien van alle benodigde informatie aangaande deze werkzaamheden. Het Woonbedrijf verlangt van de opdrachtnemer dat deze na afronding van de complex werkzaamheden een bewonerstevredenheidsonderzoek uitvoert. De uitkomst van dit onderzoek dient minimaal een 7,5 te zijn. Briefteksten (standaarden) dienen vooraf door het Woonbedrijf te worden goedgekeurd.
- 4.2. Werkzaamheden moeten zo worden uitgevoerd dat de hinder voor bewoners tot een minimum beperkt blijft.
- 4.3. Werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat veiligheid van de bewoners is gewaarborgd.
- 4.4. Tijdens de werkzaamheden moet de privacy van bewoners worden gerespecteerd en moet er aandacht zijn voor een veilige werkomgeving.
- 4.5. Bewoners kunnen eventuele klachten melden bij de opdrachtnemer. De opdrachtgever verwacht van opdrachtnemer dat klachten proactief worden voorkomen en dat eventuele klachten proactief worden opgepakt. Opdrachtnemer stelt eveneens direct het Woonbedrijf op de hoogte van de klacht en de voorgestelde oplossing.

5. Uitvoerende schilder- en verduurzamingswerkzaamheden

Prestatie-eisen

U bent verplicht om gedurende de looptijd van de raamovereenkomst, de onderdelen van het complex waarop de raamovereenkomst betrekking heeft, minimaal te laten voldoen aan de prestatie-eisen zoals deze zijn opgenomen in de onderstaande prestatie-eisen. Het Woonbedrijf beoordeelt de kwaliteit van de werkzaamheden conform de beoordelingsmethode van het Verf Advies Centrum (VAC) (augustus 2024).

Keuringen

Om te beoordelen of aan de afgesproken prestatie-eisen wordt voldaan, zal het Woonbedrijf prestatiekeuringen als volgt (laten) uitvoeren:

- De **aanvangskeuring** vindt plaats circa drie maanden na gereedkomen van het werk en geeft de kwaliteit weer na uitvoering van het werk. Bij deze keuring ligt de nadruk op applicatie technische zaken;
- De **periodieke keuring** kan na drie jaar worden uitgevoerd om tijdig te signaleren of aan de prestaties wordt voldaan. In de regel is deze keuring niet noodzakelijk, maar voor risicovolle projecten kan een uitzondering worden gemaakt;
- De **eindkeuring** wordt verricht aan het verwachte einde van de levensduur van de schilderwerkzaamheden, om na te gaan of aan de afgesproken prestaties is voldaan.

U wordt 10 werkdagen voor aanvang van de aanvangskeuring geïnformeerd. U wordt geacht bij de aanvangskeuring aanwezig te zijn. Dat geldt niet voor de periodieke- en eindkeuringen (aanwezigheid is toegestaan). Een prestatiekeuring van schilderwerk van woningen wordt uitgevoerd volgens de steekproefgrootte zoals onderstaand wordt beschreven. Voor buitenschilderwerk geldt dat de beoordeling evenredig verdeeld over de windrichtingen wordt uitgevoerd. Naast de steekproef vindt er in het werk een algemene visuele schouwing plaats.

Overeengekomen prestatie-eisen

Prestatie-eisen buitenschilderwerk op houten ondergronden

De onderstaande prestatie-eisen zijn van toepassing op alle houten ondergronden in de buitenschil van de woningen, bergingen en algemene ruimten.

Minimale prestatie-eisen

	Omschrijving	SBRCUR (par)	Aanvang	Periodiek en eind
Ondergrond en beglazing	Scheuren van de ondergrond	(2.3)	100% klasse 0	90% klasse 0 10% klasse 1
	Klemmende draaiende delen	(2.4)	100% klasse 0	90% klasse 0 10% klasse 5
	Open verbindingen (onder- en tussendorpels)	(2.2)	100% klasse 0	90% klasse 0 10% klasse 5
	Houtaantasting	(2.1)	100% klasse 0	95% klasse 0 5% klasse 1 t/m 2
	Houtvochtgehalte	(2.6)	90% klasse 0 t/m 2 10% klasse 3 t/m 5	90% klasse 0 t/m 2 10% klasse 3 t/m 5
	Gebreken glasafdichting (onder- en tussendorpels)	(8.4)	100% klasse 0	90% klasse 0 10% klasse 5
	Gebreken glasbevestiging	(8.5)	100% klasse 0	90% klasse 0 10% klasse 5
Verfysteem	Afpoederen verfsysteem	ISO 4628-6 (7.1)	n.v.t.	80% klasse 0 t/m 3 20% klasse 4 t/m 5
	Glans verfsysteem	ISO 2813 : (7.2)	90% klasse 0 10% klasse 1	jaarlijks glansverlies 20% van de aanvangsglans. 80% van de metingen moet voldoen
	Verkleuren verfsysteem	ISO 105- A02:1993	n.v.t.	90% klasse 0 t/m 3 10% klasse 4 t/m 5
	Verfschade	(7.4)	100% klasse 0	100% klasse 0 t/m 2
	Hechting verfsysteem	ISO 2409 : (7.5.2)	90% klasse 0 t/m 2 10% klasse 3 t/m 5	90% klasse 0 t/m 2 10% klasse 3 t/m 5
Applicatietechniek	Regenschade en/of matgeslagen verflaag	(7.9)	100% klasse 0	n.v.t.
	Slecht besnijwerk	(7.10)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Onvoldoende behandelde delen	(7.11)	95% klasse 0 5% klasse 5	n.v.t.
	Insluitingen, ruwheid, eilanden e.d.	(7.13)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Zakkers, schroeven, aanzetten e.d.	(7.14)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Kleurafwijkingen door slechte dekking e.d.	(7.15)	100% klasse 0	n.v.t.

Het verfysteem van de hoofdentrees (woningen en gemeenschappelijke ruimten) mag geen applicatie technische gebreken vertonen (100% klasse 0).

Prestatie-eisen buitenschilderwerk op metalen ondergronden

De onderstaande prestatie-eisen zijn van toepassing op alle geschilderde metalen ondergronden in de buitenschil van de woningen, bergingen en algemene ruimten.

Minimale prestatie-eisen

	Omschrijving	SBRCUR (par)	Aanvang	Periodiek en eind
Ondergrond en	Oppervlaktecorrosie	(3.1)	100% klasse 0	90% klasse 0 t/m 2 10% klasse 3
	Gebreken glasafdichting	(8.3)	100% klasse 0	90% klasse 0 10% klasse 5
	Gebreken glasbevestiging	(8.4)	100% klasse 0	90% klasse 0 10% klasse 5
Verfsysteem	Droge verlaagdikte	(7.6)	n.v.t.	n.v.t.
	Poriëngehalte	(7.8)	n.v.t.	n.v.t.
	Afpoederen verfsysteem	ISO 4628-6 (7.1)	100% klasse 0	80% klasse 0 t/m 3 20% klasse 4 t/m 5
	Glans verfsysteem	ISO 2813 : (7.2)	90% klasse 0 10% klasse 1	jaarlijks glansverlies 20% van de aanvangsglans. 80% van de metingen moet voldoen
	Verkleuren verfsysteem	ISO 105- A02:1993	100% klasse 0	90% klasse 0 t/m 3 10% klasse 4 t/m 5
	Verfschade	(7.4)	100% klasse 0	95% klasse 0 5% klasse 1 t/m 2
	Hechting verfsysteem	ASTM D 3359 (7.5.1)	90% klasse 0 t/m 2 10% klasse 3 t/m 5	90% klasse 0 t/m 2 10% klasse 3 t/m 5
Applicatietechniek	Regenschade en/of matgeslagen verflaag	(7.9)	100% klasse 0	n.v.t.
	Slecht besnijwerk	(7.10)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Onvoldoende behandelde delen	(7.11)	95% klasse 0 5% klasse 5	n.v.t.
	Insluitingen, ruwheid, eilanden e.d.	(7.13)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Zakkers, schroeven, aanzetten e.d.	(7.14)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Kleurafwijkingen door slechte dekking e.d.	(7.15)	100% klasse 0	n.v.t.

Het verfsysteem van de hoofdentrees (woningen en gemeenschappelijke ruimten) mag geen applicatie technische gebreken vertonen (100% klasse 0).

Prestatie-eisen buitenschilderwerk op steenachtige ondergronden

De onderstaande prestatie-eisen zijn van toepassing op alle geschilderde steenachtige ondergronden in de buitenschil van de woningen, bergingen en algemene ruimten.

Minimale prestatie-eisen

	Omschrijving	SBRCUR (par)	Aanvang	Periodiek en eind
Ondergrond en kitvoegen	Afgedrukte en/of holle delen	(4.1)	100% klasse 0	95% klasse 0 5% klasse 5
	Corroderende wapening	(4.2)	100% klasse 0	95% klasse 0 5% klasse 5
	Gietgallen	(4.4)	100% klasse 0	n.v.t.
	Scheuren	(4.5)	100% klasse 0	n.v.t.
	Sterke alg- en mosaangroei	(10.1)	100% klasse 0	n.v.t.
	Onthechte en gescheurde voegafdichtingen	(9.1)	100% klasse 0	95% klasse 0 5% klasse 5
Verfsysteem	Afpoederen verfsysteem	ISO 4628-6 (7.1)	100% klasse 0	100% klasse 0 t/m 5
	Verkleuren verfsysteem	ISO 105-A02:1993 (7.3)	100% klasse 0	90% klasse 0 t/m 3 10% klasse 4 t/m 5
	Verfschade	(7.4)	100% klasse 0	100% klasse 0 t/m 1
	Hechting verfsysteem (muurverf)	ASTM D 3359 (7.5.1.3)	80% klasse 0 t/m 2 20% klasse 3 t/m 5	80% klasse 0 t/m 2 20% klasse 3 t/m 5
	Hechting verfsysteem (vloercoating)	ISO 4624 (7.5.1.4)	n.t.b.	n.t.b.
	Slipvastheid verfsysteem (vloercoating)	NTA 7909-2003 (7.16)	n.t.b.	n.t.b.
Applicatietechniek	Regenschade en/of matgeslagen verflaag	(7.9)	100% klasse 0	n.v.t.
	Slecht besnijwerk	(7.10)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Onvoldoende behandelde delen	(7.11)	95% klasse 0 5% klasse 5	n.v.t.
	Insluitingen, ruwheid, eilanden e.d.	(7.13)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Zakkers, schroeien, aanzetten e.d.	(7.14)	90% klasse 0 10% klasse 5	n.v.t.
	Kleurafwijkingen door slechte dekking e.d.	(7.15)	100% klasse 0	n.v.t.

Het verfsysteem van de hoofdentrees (woningen en gemeenschappelijke ruimten) mag geen applicatie technische gebreken vertonen (100% klasse 0).

Steekproefgrootte en type keuring

Steekproefgrootte houten ondergronden (aantal in woningen)

Aantal	Steekproefgrootte
t/m 25	3
26 t/m 90	5
91 t/m 150	8
151 t/m 280	13
281 t/m 500	20
>500	32

Steekproefgrootte metalen en steenachtige ondergronden (aantal in m²)

Aantal	Steekproefgrootte
t/m 300	3
301 t/m 500	5
501 t/m 1000	8
1001 t/m 3000	13
3001 t/m 5000	20
>5000	32

Tabel meetaspecten prestatiekeuring

In de onderstaande tabel staan de meetaspecten weergegeven die tijdens de prestatiekeuring worden beoordeeld. Per keuring is aangegeven welke meetaspecten worden gecontroleerd.

Meetaspecten	Aanvangskeuring	Periodieke keuring	Eindkeuring
Barsten van de ondergrond	H	H	H
Scheuren van de ondergrond	H-S	H-S	H-S
Klemmende draaiende delen	H	H	H
Open verbindingen	H	H	H
Houtaantasting	H	H	H
Houtvochtgehalte	H	H	H
Oppervlaktecorrosie	M	M	M
Afgedrukte en/of holle delen	S	S	S
Corroderende wapening	S	S	S
Sterke alg- en mosaangroei	S		
Onthechte en gescheurde voegafdichtingen	S		
Gebreken glasafdichting	H-M	H-M	H-M
Gebreken glasbevestiging	H-M	H-M	H-M
Afpoederen verfsysteem		H-M-S	H-M-S
Glans verfsysteem	H-M-S	H-M-S	H-M-S
Verkleuren verfsysteem		H-M-S	H-M-S
Verfshade (barsten, bladderen e.d.)	H-M-S	H-M-S	H-M-S
Hechting verfsysteem	H-M-S		H-M-S
Hechting verfsysteem (vloercoating)	S		S
Droge verflaagdikte	M		
Poriëngehalte	M		
Regenschade en/of matgeslagen verflaag	H-M-S		
Slecht besnijwerk / heilige dagen	H-M-S		
Onvoldoende/ niet behandelde delen	H-M-S		
Insluitingen/ ruwheid / eilanden e.d.	H-M-S		
Zakkers/ aanzetten e.d.	H-M-S		
Kleurafwijkingen door slechte dekking e.d.	H-M-S		

H= Houten ondergronden, **M=** Metalen ondergronden en **S=** Steenachtige ondergronden

6. Overleg, rapportages en controle

- 6.1. Opdrachtgever en opdrachtnemer maken afspraken aangaande periodiek overleg met betrekking tot de voortgang van de werkzaamheden.
- 6.2. Opdrachtnemer doet verbetervoorstellen signaleert kansen op basis van de voortgang en uitvoering van de werkzaamheden en adviseert opdrachtgever hierover.
- 6.3. Opdrachtnemer houdt per locatie een logboek bij met uitgevoerde werkzaamheden, klachten en bijzonderheden. Dit logboek mag digitaal worden bijgehouden.
- 6.4. Kwaliteitsborging; opdrachtnemer geeft het Woonbedrijf aan, bij uitvoering van de opdracht, op welke wijze de opdrachtnemer de kwaliteit van het schilderwerk waarborgt en vastlegt, bijvoorbeeld op welke wijze de opdrachtnemer de (interne) kwaliteitscontroles uitvoert. Hierover vinden operationele overleggen plaats tussen het Woonbedrijf en Opdrachtnemer.
- 6.5. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat het logboek voor het Woonbedrijf (digitaal-) inzichtelijk en actueel is.

- 6.6. Het Woonbedrijf voert, al dan niet samen met opdrachtnemer, steekproefsgewijs controle uit op de werkzaamheden. Hierbij kan het Woonbedrijf gebruikmaken van de expertise van derden.
- 6.7. Opdrachtnemer en het Woonbedrijf stemmen jaarlijks in Q3 af hoe de werkzaamheden voor het opvolgende contractjaar vormgegeven worden. Dit wordt uitgevoerd op basis van de MJOP.
- 6.8. Opdrachtnemer geeft op basis van artikel 6.7. in Q3 een planning en een open begroting af aan opdrachtgever voor het komende contractjaar.