Europese niet-openbare aanbesteding

Bouwkundige werkzaamheden

Programma van Eisen



Opgesteld door	: J. Schorn
Datum	: 12 mei 2026
Versie	: d1.0

Inleiding

De opdracht bestaat uit het uitvoeren van bouwkundige werkzaamheden. De werkzaamheden bestaan uit preventief onderhoud, correctief, vervangingsonderhoud en projecten. Met projecten worden gebouwaanpassingen bedoeld niet zijnde en daarmee los van onderhoud. Wel kunnen op handen zijnde onderhoudswerkzaamheden in projecten worden meegenomen.

Voor huurlocaties geldt dat projecten afhankelijk van de demarcatie wel/niet binnen de scope vallen.

Eisen

	Preventief onderhoud
1	Preventief onderhoud heeft betrekking op bouwkundige elementen ter voorkoming van defecten en storingen. Preventief onderhoud vindt pas plaats op verzoek van Opdrachtgever (al dan niet na initiatief van Opdrachtnemer) na het accorderen van de ingediende offerte. Het verloopt conform een door de Opdrachtnemer opgestelde planning. Verrekening van de kosten van preventief onderhoud vindt alleen plaats na overhandiging van een offerte en een opdrachtbevestiging.

	Correctief onderhoud
2	Het opsporen en herstellen, dan wel in nominale staat brengen van aangemelde storingen of gebreken.
3	Correctief onderhoud zal kosteloos voor Opdrachtgever opnieuw worden uitgevoerd indien noodzakelijk na een door opdrachtnemer incorrect uitgevoerde storingsanalyse.

	Algemeen
4	De Opdrachtnemer voldoet te allen tijde aan de geldende wet- en regelgeving betrekking hebbende op deze opdracht. Ook in die gevallen indien deze niet met naam en toenaam zijn opgenomen in dit Programma van Eisen (PvE).
5	Het onderwijs ondervindt geen hinder van de werkzaamheden van Opdrachtnemer.
6	Opdrachtnemer voert alle vrijgekomen afval direct na de werkzaamheden af conform geldende wet- en regelgeving. De kosten voor het afvoeren en verwerken van afval en materialen, zijn voor Opdrachtnemer en in de overeenkomst inbegrepen / worden geacht te zijn meegenomen in de offerte.
7	Opdrachtnemer dient de omgeving waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd, na afronding van de werkzaamheden weer in dezelfde staat als bij aanvang van de werkzaamheden achter te laten. Eigendommen van de opdrachtgever en derden dienen beschermd te worden tegen vervuiling en/of beschadiging.
8	Het voeren van reclame is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever. Kosten, voortkomend uit het voeren van reclame, komen voor rekening van de Opdrachtnemer.
9	Opdrachtnemer mag opdrachten afkomstig van de gebruikers van de colleges hoger dan € 1.000,- incl. btw **alleen** uitvoeren mits hiervoor door de afdeling huisvesting akkoord is gegeven.

	Personeel
10	Tijdens de werkzaamheden zorgt Opdrachtnemer voor één operationeel aanspreekpunt.
11	Opdrachtnemer stelt voldoende gekwalificeerd personeel ter beschikking en heeft ter ondersteuning van het uitvoerend personeel voldoende technisch kader en leidinggevend personeel beschikbaar om de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening te waarborgen.
12	Al het personeel betrokken bij de uitvoering van de werkzaamheden is verplicht zich te houden aan al het gestelde zoals vermeld in de aanbestedingsstukken en zo ook al het gestelde in dit document.
13	Medewerkers van Opdrachtnemer beheren de Nederlandse taal voldoende voor de professionele uitvoering van hun functie.
14	Opdrachtnemer beschikt over een Verklaring omtrent het Gedrag (VOG) (screeningsprofiel Onderwijs) van zijn medewerkers, maximaal 12 maanden oud. Op verzoek is de VOG van de medewerkers inzichtelijk voor Opdrachtgever. De kosten voor de aanvraag van een VOG zijn voor rekening van de Opdrachtnemer.
15	Medewerkers welke te werk worden gesteld bij opdrachtgever dienen een geldig, op hun functie van toepassing zijnde VCA certificaat te kunnen overleggen voor aanvang van werkzaamheden
16	Opdrachtnemer is verplicht haar personeel, alsmede het personeel van de onderaannemers, te voorzien van schone, duidelijk herkenbare en representatieve werkkleding, welke in ieder geval voorzien dient te zijn van de bedrijfsnaam . Indien gewenst door Opdrachtgever dienen de medewerkers zich te kunnen legitimeren.
17	Indien medewerkers van Opdrachtnemer werkzaamheden verrichten in een gebouw melden zij zich aan en af bij de contactpersoon van de locatie. .
18	Al het personeel van Opdrachtnemer houdt zich te allen tijde aan de huisregels van Opdrachtgever.
19	Opdrachtnemer dient zijn/haar auto te parkeren op de door de locatiebeheerder toegewezen parkeerplekken.
20	Opdrachtnemer dient zich te allen tijde te houden aan de bij opdrachtgever geldende integriteitscode.

	Onderaannemer
21	Opdrachtnemer is te allen tijde aanspreekpunt en verantwoordelijk voor de communicatie en aansturing van onderaannemers. Opdrachtnemer coördineert en controleert alle werkzaamheden, dit gaat nooit via Opdrachtgever.
22	Onderaannemer(s) betrokken bij de uitvoering van de werkzaamheden zijn verplicht zich te houden aan het gestelde in de aanbestedingsstukken, waaronder dit document.
23	Indien Opdrachtnemer toch andere dan bij inschrijving gemelde onderaannemers wil inzetten wordt dit vooraf schriftelijk inclusief motivatie aan Opdrachtgever ter goedkeuring voorgelegd. Zonder moverende redenen wordt goedkeuring geweigerd.
24	Wanneer Opdrachtnemer een onderaannemer inschakelt en hier een offerte van toepassing is, dan wordt de gespecificeerde offerte van de onderaannemer aan de offerte van Opdrachtnemer toegevoegd.
25	De offerte opbouw van Onderaannemer moet voldoen aan de vereisten uit dit Programma van Eisen.

	Werktijden
26	Reguliere onderhoudswerkzaamheden kunnen op werkdagen plaatsvinden binnen de openingstijden van het desbetreffende pand , hierbinnen moeten de werkzaamheden gepland worden. Het uitvoeren van werkzaamheden buiten de openingstijden van een pand worden uitsluitend in overleg afgesproken. Reguliere werktijden zijn: 07.00 en 19.00 uur Wanneer onderhoudswerkzaamheden op verzoek van Opdrachtgever buiten reguliere werktijden plaatsvinden, mag een toeslag gerekend worden volgens het volgende overzicht: **Dag en Tijdstip** Werkdagen: 19.00 - 22.00 : 25% Werkdagen: 22.00 - 06.00 : 50% Zaterdag: 00.00 - 22.00 : 50% Zaterdag: 22.00 - 24.00 : 100% Zon- en feestdagen: 00.00 - 24.00 : 100%
27	Werkzaamheden vinden grotendeels plaats in schoolvakanties. Opdrachtnemer dient dit uit te kunnen voeren en daar in zijn bezetting rekening mee te houden.
28	Opdrachtnemer zorgt er jaarrond voor dat te allen tijde 24 uurs centrale storingsafhandeling/opvolging is geregeld.

	Werkwijze
29	Opdrachtgever werkt met een Facilitair Management Informatie Systeem (FMIS = Topdesk). Hierin worden door de colleges en/of Opdrachtgever storingen/klachten en of verzoeken gemeld en krijgen een uniek registratienummer. Via dit systeem zet Opdrachtgever dit door naar de Opdrachtnemer. Opdrachtnemer koppelt de storingen of verzoeken die in dit systeem gemeld worden terug. Na afhandeling van de klacht/storing en of verzoek volgt een afmelding door de Opdrachtnemer met een ondertekende digitale werk bon inclusief de responsetijd en functionele hersteltijd omtrent de oorzaak en de ondernomen actie naar de beheerder en het meldpunt Huisvesting. Dit gebeurt per mail (middels vermelding van opdrachtnummer in onderwerpregel) en moet in servicesysteem van Opdrachtnemer geïntegreerd worden. Nader toelichting volgt bij implementatie van het contract.
30	Indien geval van een calamiteit waarbij er direct gevaar bestaat voor (gevaarlijke situaties aan) personen, omgeving, gebouw en/of installaties, moet de Opdrachtnemer direct handelen door het treffen van (nood)maatregelen om de situatie veilig te stellen. Opdrachtnemer zoekt direct (telefonisch) contact met Opdrachtgever om de werkzaamheden uit te voeren zoals dan besproken, een en ander zonder schriftelijke opdracht. Zo spoedig mogelijk zal er alsnog een schriftelijke opdracht worden uitgeschreven met hierin de eventueel gemaakte afspraken opgenomen
31	Onderhoudsbezoeken op één locatie dienen tot zover mogelijk tegelijkertijd uitgevoerd te worden.
32	Opdrachtnemer neemt op verzoek van Opdrachtgever de coördinerende rol op zich indien meerdere (externe) disciplines en/of partijen die bij eenzelfde opdracht betrokken zijn.
33	Opdrachtgever bepaalt de urgentie en storingscategorie van de storing aan de hand van de volgende tabel waarbij de volgende responstijden gelden

Storing categorie	Uitleg storingscategorie	Responstijd	Functionele hersteltijd
Prio normaal (4)	Geringe kans op vervolgschade: • Geen gevaar voor de veiligheid van personen en omgeving; • Geen gevaar en/of groot risico op schade en/of gevolgschade; Geringe Onderbreking van een belangrijk bedrijfsproces.	< 5 kalender dagen	10 kalender dagen
Prio middel (3)	Beperkte kans op vervolgschade: • Beperkt gevaar voor de veiligheid van personen en omgeving; • Beperkt gevaar en/of groot risico op schade en/of gevolgschade; Beperkte Onderbreking van een belangrijk bedrijfsproces.	< 2 kalender dagen	5 kalender dagen
Prio Hoog (2)	Grote kans op: • Direct gevaar voor de veiligheid van personen en omgeving; • Direct gevaar en/of groot risico op schade en/of gevolgschade; • Onderbreking van een belangrijk bedrijfsproces.	< 4 uur	1 kalender dag
Prio Extra Hoog (1)	Zeer grote kans op: • Direct gevaar voor veiligheid van personen en omgeving; • Direct gevaar en/of groot risico op schade en/of gevolgschade; • Onderbreking van een belangrijk bedrijfsproces.	< 2 uur	5 uur

Definitie responstijd:
Voor alle storingen geldt dat de Opdrachtnemer binnen de gestelde responsetijd ter plaatse is. Noodzakelijke tijdelijke functionele noodmaatregelen voor het beperken van overlast en gevolgschade veroorzaakt door nalatig handelen van de Opdrachtnemer zijn niet verrekenbaar en vallen buiten het eigen risico.
Indien de geraamde kosten voor het herstel van de storing meer dan € 1.000,-- incl. btw bedragen neemt de Opdrachtnemer per e-mail/via Topdesk, of, alleen in noodgevallen, telefonisch, contact op met de Opdrachtgever en overlegt over de te nemen maatregelen. Ter voorbereiding op dat contact stelt de Opdrachtnemer een raming op van materiaal, materieel en loonkosten en hersteltijd die nodig zijn om de storing te herstellen. Opdrachtgever geeft per e-mail akkoord op de raming.

Definitie functionele hersteltijd:
Indien direct oplossen niet mogelijk is, is Opdrachtnemer verantwoordelijk om in ieder geval de situatie veilig te stellen en direct aansluitend alle benodigde werkzaamheden uit te voeren om de situatie functioneel te herstellen en eventuele overlast en gevolgschade te beperken. Tevens dienen directe acties in gang te worden gezet om een definitief herstel te realiseren.

Het is niet toegestaan de werkzaamheden uit te voeren zonder schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever.

34	Opdrachtnemer zorgt ervoor, dat indien situaties gewijzigd zijn, deze wijzigingen doorgenomen worden met het personeel van de Opdrachtgever, zodanig dat zij voldoende geïnstrueerd zijn omtrent bediening van de gewijzigde situatie. De wijzigingen worden door Opdrachtnemer opgenomen in de aanwezige algemene instructie door het aanpassen van deze instructie.
35	Werkzaamheden met een opdrachtwaarde groter dan € 15.000,-- excl. btw moeten binnen 10 werkdagen na uitvoering worden opgenomen en opgeleverd. Bij deze oplevering wordt door de Opdrachtnemer een Proces-Verbaal van oplevering opgesteld en goedgekeurd door een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever. Het goedgekeurde Proces-Verbaal van oplevering moet bij de declaratie worden ingediend.
36	Bij opdracht krijgt Opdrachtnemer toegang tot een digitale omgeving waarin de tekeningen per gebouw en installaties worden opgeslagen.
37	Indien een Opdrachtnemer het gebouw wijzigt of uitbreidt worden de DWG tekeningen gereviseerd en de tekeningen direct ter beschikking gesteld aan Opdrachtgever in diens digitale omgeving. Alle wijzigingen aan het gebouw, met inbegrip van onjuistheden (betrekking hebbend op het werk) in de huidige tekeningen, dienen in overeenstemming met de in werkelijkheid aan te treffen situatie te worden verwerkt.
38	Revisiebescheiden worden aangeleverd volgens het protocol van Opdrachtgever binnen 30 dagen na oplevering.
39	Indien werkzaamheden plaatsvinden aan (gebouw gebonden) installaties waar Opdrachtgever reeds een overeenkomst voor heeft afgesloten dient Opdrachtnemer af te stemmen met Opdrachtgever over de te volgen werkwijze.

	Offertes
40	Alle ingediende offertes moeten: - Markconform aangeboden worden; - Voldoen aan al het gestelde in dit PvE; - Alle werkzaamheden en vereisten uit de offerte aanvraag. Is dit niet het geval, dan heeft opdrachtgever te allen tijde het recht een offerte bij meerdere niet nader benoemde partijen uit te vragen. Gemaakte kosten door opdrachtnemer zullen voor rekening van opdrachtnemer zijn.
41	Indien blijkt dat tijdens de uitvoering van het preventief onderhoudswerk bepaalde onderdelen niet goed functioneren en vervanging van deze onderdelen wenselijk of noodzakelijk worden geacht, dan stelt Opdrachtnemer een offerte ter verbetering op.
42	Voor het opstellen van offertes geldt het volgende: - De (uur)tarieven zoals opgenomen in prijzenbladen; - Alle bijkomende kosten zijn gespecificeerd opgenomen; - In de offerte is argumentatie opgenomen van de aangeboden oplossing met eventueel de achterliggende oorzaak en gevolg; - Er is een Planning als bijlage opgenomen met vermelding van maximale doorlooptijd werkzaamheden vanaf opdrachtverstrekking; - Bijwerken Revisiebescheiden opnemen indien van toepassing; - Opdrachtnemer levert onderliggende inkoopfacturen/-offertes van materiaal en/of onderaannemers aan ter specificatie van de offerte. - een betaling schema. - Een akkoord op de UAV 2012 (2025) Voor offertes boven de € 75.000,-- excl. btw geldt extra: - Plan van Aanpak; - Veiligheids- en Gezondheidsplan met risico-inventarisatie.
43	Er worden geen andere bedragen gefactureerd dan datgene waar opdracht voor is vertrekt
44	De offerte moet vergezeld zijn van een duidelijke en overzichtelijke open begroting die de tarieven en het prijzenblad zoals door Opdrachtnemer ingediend bij inschrijving niet overschrijdt (behalve in geval van indexering).
45	In iedere offerte zal een gestandsdoeningstermijn worden aangegeven. Bij gebrek daaraan geldt een gestanddoeningstermijn van 45 dagen.

	Veiligheid
46	De opdrachtnemer moet de contactpersoon van opdrachtgever direct op de hoogte stellen van alle ongevallen op het werkterrein.
47	De ruimten en andere delen van de gebouwen waar werkzaamheden hebben plaatsgevonden mogen niet worden gebruikt als opslagruimte en dienen dagelijks na de werkzaamheden opgeruimd te worden. Bij oplevering dient de ruimte netjes en veegschoon opgeleverd te worden.
48	Vóór aanvang van de (sloop/vervanging)werkzaamheden informeert de Opdrachtgever de Opdrachtnemer of asbest in de locatie is verwerkt. Indien dat het geval is, mag niet met het (sloop/ vervanging)werk worden begonnen, dan nadat door Opdrachtgever een asbestsloopplan is op- en/of vastgesteld.
49	Bij alle passages c.q. bij verwijdering (door de Opdrachtnemer) van leidingen, kanalen of kabels in een bouwkundige scheidingsconstructie met een eis voor brandwerendheid moeten de betreffende doorgangen van leidingen, kanalen of kabels worden voorzien van een brand-of rook werend afdichtingssysteem dat minimaal voldoet aan de laatste eis van de betreffende bouwkundige wand. De uitvoering voor het brandwerend afdichten tussen de installatieonderdelen en de bouwkundige constructie wordt door en onder verantwoording van de Opdrachtnemer uitgevoerd door een met opdrachtgever overeengekomen ter zake kundig bedrijf.

	Garantie
50	De garantietermijn op de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en gebruikte materialen is minimaal 12 maanden na akkoord uitvoering en oplevering werkzaamheden en ondertekening rapportage/werk bon door de Opdrachtgever. Indien de fabrieksgarantie van een gebruikt product of materiaal verder reikt dan de 12 maanden, geldt de fabrieksgarantie van het betreffende product.

	Kwaliteit
51	Opdrachtnemer is in beginsel verplicht gelijke materialen te gebruiken bij vervanging en reparatie. Bij gelijkwaardig materialen is Opdrachtnemer verplicht dit af eerst af te stemmen met opdrachtgever.

	Wijzigingen
52	Opdrachtgever behoudt zich het recht voor locaties of werkzaamheden aan het contract toe te voegen (bij uitbreiding) of uit het contract te halen (bij afstoting van locaties).
53	Indien locaties door Opdrachtgever worden toegevoegd dan wel verwijderd, worden de kosten hiervan, o.b.v. de van toepassing zijnde locatieprijzen, voor zover van toepassing, conform de inschrijving als meer- of minderwerk verrekend.
54	Indien op verzoek van Opdrachtgever door de Opdrachtnemer assistentie moet worden verleend bij het uitvoeren van werk door derden, die niet onder de contractuele verplichtingen van dit contract vallen, worden de kosten hiervan apart verrekend op basis van de tarieven van Opdrachtnemer.

	Duurzaamheid
55	Er wordt van Opdrachtnemer verwacht dat hij nieuwe, innovatieve en duurzame producten als alternatief voorstelt bij Opdrachtgever. Opdrachtgever krijgt hierin de keuze om de voorgestelde componenten duurzaam te laten vervangen.
56	Opdrachtnemer vervoert alle bouwmaterialen op milieu verantwoorde wijze. Opdrachtnemer laat de materialen transporteren, bewerken en/of verwerken, storten of vernietigen door bedrijven met de juiste vergunning. De kosten voor het afvoeren en verwerken van deze materialen zijn in de aannemingssom begrepen. De Opdrachtnemer verstrekt op verzoek een afgiftebewijs. Hergebruik van materialen prevaleert boven vernietigen van materialen.
57	Opdrachtgever vraagt marktpartijen om voor zowel nieuwbouw als renovatie-/verduurzaming projecten de milieuprestatie en materiaal gebonden CO_2-uitstoot van de voorgestelde maatregelen inzichtelijk te maken. Deze informatie wordt gebruikt om duurzame ontwerpkeuzes te kunnen maken, projecten te kunnen vergelijken en te sturen op verlaging van milieu-impact en CO_2-uitstoot gedurende de gehele levenscyclus.

58	Opdrachtnemer treft de nodige maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van de kans op verontreinigingen en/of schade aan personen, locaties, goederen en het milieu. Eventueel verontreinigde eigendommen van Opdrachtgever en van Derden worden schoongemaakt.
59	Opdrachtnemer dient bereid te zijn om ten minste één stageplaats aan te bieden voor studenten van Opdrachtgever.