



Procedure 'Succesvolle oplevering en onderhouderhoudstermijn' Programma Aanpak Grootkeukens Defensie

Programmanummer 23172

Datum 20 augustus 2026
Versienummer 1.0
Status definitief

Wijziging(en):

-

COLOFON

Directie Vastgoedbeheer, Realisatie Landelijk
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Sectie Programma's en Projecten 1 Bebouwd Gebied

Documenteigenaar

Naam R. (René) Leenders
Functie Technisch Manager
E-mailadres rene.leenders@rijksoverheid.nl

1 Procedure 'Succesvolle oplevering en onderhoudstermijn'

1.1 Inleiding

De procedure 'Succesvolle oplevering en onderhoudstermijn' biedt inzicht en houvast in het gehele proces van eindschouw tot en met ingebruikname. De procedure is anders en uitgebreider dan een reguliere oplevering, omdat er binnen het proces meerdere overdrachtmomenten zijn tussen de betrokken partijen. Er is sprake van een overdrachtmoment van de opdrachtnemer naar het Rijksvastgoedbedrijf (hierna te noemen als de directie) en vervolgens van directie naar gebruiker. Essentieel binnen deze procedure is de overdracht van verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid in elke stap van de procedure. De procedure beschrijft enkel het uitvoeringsproces. Voor alle activiteiten na oplevering is de gebruiker zelf verantwoordelijk.

1.2 Vaststellen tijdstip start van de procedure

De start van de opleveringsprocedure begint bij de eindschouw.

Uiterlijk 4 weken voorafgaand aan de start van de opleveringsprocedure dient het tijdstip van de eindschouw in overeenstemming met de directie schriftelijk vastgesteld te worden. Acties, actiehouders en tijdstippen van de acties worden vastgelegd in het 'Actieregister opleveringsprocedure' conform bijlage en gedeeld met de stakeholders.

1.3 Eindschouw

De bedoeling van de eindschouw is dat vastgesteld wordt of het werk dusdanig gereed is, dat deze na oplevering onmiddellijk in gebruik genomen kan worden door de gebruiker. Dit houdt in dat binnen de opdracht alle ruimten afgewerkt beschikbaar zijn, dat de gehele werktuigbouwkundige en elektrotechnische installatie naar behoren functioneert, dat alle keukenapparatuur en bijbehorende appendages en meubilair aanwezig zijn en naar behoren functioneren en dat de nodige vaste keukeninventaris aanwezig en beschikbaar is voor gebruik. *Manco's dienen van dusdanige aard te zijn dat deze binnen een redelijk termijn verholpen kunnen worden en geen belemmeringen vormen voor het gebruik productieproces.*

Opnamestaat

Binnen het proces van de eindschouw gelden verder de volgende uitgangspunten:

1. vooraf wordt vastgesteld wie er bij de eindschouw aanwezig zijn;
2. bij de eindschouw mogen niet meer dan 8 personen deelnemen;
3. de directie dient altijd deel te nemen aan de eindschouw;
4. de keukenadviseur van de directie dient altijd deel te nemen aan de eindschouw;
5. de TM¹ of projectleider PAG² moet in de gelegenheid gesteld te worden deel te nemen aan de eindschouw;
6. de locatie is veilig, bezemschoon, restmaterialen en gereedschap en werktuigen dienen verwijderd te zijn;
7. de geconstateerde gebreken worden door de opdrachtnemer schriftelijk vastgelegd in een opnamestaat;
8. de opnamestaat wordt door de opdrachtnemer *opgesteld* en in overleg met de directie en de TM of projectleider PAG *vastgesteld*;
9. tijdens of direct na de eindschouw wordt door gemandateerde van de directie in samenspraak met TM/projectleider PAG schriftelijk vastgesteld dat het werk al dan niet in aanmerking komt voor de oplevering;
10. de vooraf vastgestelde meet- en beproevingsrapporten rapporten van elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties en bouwkundige bouwonderdelen dienen bij de eindschouw van het werk fysiek aanwezig te zijn;
11. indien het werk niet in aanmerking komt voor de oplevering wordt een nieuwe schouwdatum vastgesteld en zal de procedure van de eindschouw herhaald worden;
12. een werk kan en mag nooit in gebruik genomen worden door de gebruiker nadat de eindschouw heeft plaatsgevonden;
13. De opnamestaat heeft geen juridische status.

¹ TM: Technisch Manager.

² PAG: programma Programmatische Aanpak Grootkeukens.

1.4 **Opleveringsschoonmaak**

De opleveringsschoonmaak is de afsluitende fase, waarbij het bouwproject volledig stof- en vuilvrij wordt gemaakt. Dit omvat het verwijderen van bouwstof, vuil, verf- en lijmresten en vervolgens het afnemen van alle zichtbare en bereikbare oppervlakken, zoals vloeren, wanden, ramen, deuren, installaties, keukeninrichting en overige afwerkingen. Deze activiteit zal (per fase) éénmalig plaatsvinden. Dieptereiniging geschiedt door de gebruiker na oplevering, zie paragraaf 1.12 en ontslaat opdrachtnemer niet van zijn verplichting de opleveringsschoonmaak uit te voeren.

1.5 **Stresstest**

Bij de stresstest wordt de gehele keukeninstallatie op representatief vermogen gezet om te beoordelen of de gehele installatie op zowel werktuigbouwkundig als elektrotechnisch gebied voldoet aan de verwachtingen.

Stakeholders:

1. gemandateerde van de directie;
2. adviseur ET en WTB van de directie;
3. adviseur grootkeuken van de directie (op verzoek);
4. gemandateerde van PAG (op verzoek);
5. opdrachtnemer inclusief eventuele van belang zijnde onderaannemers;
6. vertegenwoordiger van de keukenleverancier;
7. eventuele vertegenwoordiger van speciale keukenapparatuur, te bepalen door de vertegenwoordiger van de keukenleverancier.

1.5.1 *Doel van de stresstest*

Een stress test in een grootkeuken is essentieel om de prestaties, capaciteit en veerkracht van de keukenapparatuur en ventilatiesysteem te evalueren onder extreme werkomstandigheden. Dit soort tests waarborgen dat de grootkeuken efficiënt kan werken tijdens piekuren.

De vraag in deze is dan ook of de functionaliteit overeind blijft indien de volgende tests worden uitgevoerd:

1. testen van capaciteit elektrisch vermogen;
2. testen van afzuigcapaciteit;
3. testen van capaciteit van aan- en afvoer drinkwater (bijvoorbeeld het vullen en leegstorten van de kookketel door de keukenleverancier).

Initiatie van deze stresstest geschiedt vanuit de opdrachtnemer en deze plant, organiseert, coördineert met de keukenleverancier en dirigeert het gehele proces.

Acties in de stresstest:

1. opstellen van het testprotocol door opdrachtnemer;
2. goedkeuren van het testprotocol door de directie;
3. uitvoeren van de stresstest door opdrachtnemer en keukenleverancier;
4. rapportage van de stresstest inclusief meetrapporten door opdrachtnemer;
5. goedkeuren van de rapportage inclusief meetrapporten door de directie.

1.5.2 *Elektrisch vermogen*

1. Veiligheidsmaatregelen voorafgaand aan de stresstest uit te voeren: Controleer of er voldoende beveiligingen zijn, zoals aardlekschakelaars en overbelastingsbeveiliging en of deze adequaat functioneren;
2. controle van de elektrische piekbelasting: Alle apparatuur (ovens, fornuizen, frituurunits, magnetrons, vaatwassers, koel- en vrieskasten/-cellen etc.) moeten ingeschakeld worden op dusdanige wijze dat de praktijksituatie wordt nagebootst om te zien of de stroomvoorziening voldoende is. Check of het elektrische systeem niet overbelast raakt en of er geen stroomuitval of pieken optreden;

1.5.3 *Ventilatie en afzuiging*

Er dient te worden vastgesteld of de ventilatie functioneert conform de eisen uit de Technische Standaard en de afspraken zoals vastgelegd in het definitieve ontwerp. De resultaten van de functionele testen dienen te worden vastgelegd in rapporten. De directie krijgt de gelegenheid om IR-sensoren te plaatsen ter verificatie van de waarnemingen.

Visuele inspectie door de directie van de afzuiging vindt op de volgende wijze plaats:

1. alle dampen dienen zichtbaar de afzuigkappen ingezogen te worden;
2. er is geen voelbare tocht in de kookruimte;
3. er is geen geuroverlast op één meter afstand van de bereidingspositie.

1.5.4 *Geur- en rookbeheer*

1. geen geurdoorslag naar het restaurant: test of er in het restaurant, de uitgifte en/of andere aangrenzende ruimtes geen kookgeuren of rook te ruiken is tijdens de piekperiode. Dit kan door middel van geurtests en rooksimulatie. Rooksimulatie geeft inzicht in de stroomrichting van de lucht. Hieruit kan afgeleid worden dat er sprake is van onderdruk en dat er waarschijnlijk geen geurdoorslag is;
2. controle op rookontwikkeling: controleer of eventuele rookontwikkeling in de keuken snel en effectief afgevoerd wordt door de afzuiging.

1.5.5 *Water en sanitair*

Het goed functioneren van het waterleiding- en rioolsysteem dient aangetoond te worden met tekeningen en berekeningen.

Tijdens de stresstest zullen de volgende tests uitgevoerd worden:

1. warmwatercapaciteit: test of er tijdens piekuren voldoende warm water beschikbaar is voor zowel de keuken als de vaatwasmachines;
2. afvoer: controleer of de afvoerputten en afvoergoten goed werken en of deze bestand zijn tegen de hoge belasting tijdens drukke periodes (bijvoorbeeld door het leegstorten van volle kookketels en braadsledes.)

1.5.6 *Veiligheid en noodscenario's*

1. brandveiligheid: het brandmeldsysteem, de automatische blusinstallatie en de brandblussers dienen gecertificeerd en opgehangen (handblussers) te zijn voorafgaand aan de stresstest. Simuleer het scenario waarbij er een probleem ontstaat (bijvoorbeeld de vlam in de pan) om te zien of het systemen adequaat reageert;
2. ontruimingsplan: voorafgaand aan de stresstest dient de gebruiksvergunning verleend te zijn en het ontruimingsplan zichtbaar opgehangen te zijn op de daarvoor bestemde positie. Vluchtwegen dienen zichtbaar en vrij te zijn van obstakels. de directie is verantwoordelijk voor het plaatsen van het ontruimingsplan en het vrijhouden van de vluchtwegen tot en met de oplevering.

1.6 **Opvolging van de stresstest**

Eventuele geconstateerde afwijkingen als vastgelegd in de rapportage van de stresstest worden voorgelegd aan de directie, welke vervolgens bepaald welke eventuele aanpassingen plaats dienen te vinden.

1.7 **Brandproef**

Als er modificaties in de brandmeldinstallatie (BMI) hebben plaatsgevonden, dan dient er een brandproef uitgevoerd te worden e.e.a. conform de richtlijnen van de directie.

1.8 **Oplevering**

De oplevering van het werk is een juridische handeling, waarbij het werk dat de opdrachtnemer heeft uitgevoerd officieel wordt overgedragen aan de directie en het werk als voltooid wordt beschouwd.

De juridische betekenis van de oplevering is belangrijk om de volgende redenen:

1. risico-overgang: na de oplevering gaat het risico van verlies of beschadiging van het werk over van de opdrachtnemer naar de directie en tegelijkertijd naar de gebruiker;
2. start van het onderhoudstermijn: na de oplevering gaat de garantietermijn en onderhoudstermijn in, waarin de opdrachtnemer nog verantwoordelijk is voor gebreken die aan het licht komen;

3. betaling: de oplevering is een voorwaarde voor de eindafrekening van het gerealiseerde werk en de betaling van het saldo van het meer- en minderwerk;
4. aansprakelijkheid voor gebreken: bij de oplevering wordt een proces-verbaal van oplevering opgesteld waarin eventuele gebreken worden vermeld. De opdrachtnemer is verplicht deze gebreken te herstellen binnen een nader overeengekomen termijn.

In juridische context betekent de oplevering dus meer dan alleen het fysiek voltooien van werk; het markeert ook belangrijke rechtsgevolgen voor zowel de directie als opdrachtnemer.

Voor de oplevering gelden verder de volgende uitgangspunten:

1. de handleidingen en garantiecertificaten dienen vóór oplevering in het bezit te zijn van de directie en is mede de voorwaarde voor deze oplevering;
Voor een ordelijk verloop van de oplevering is het wenselijk de groep compact te houden. Daarom wordt vooraf bepaald wie aanwezig zijn; het aantal deelnemers is gemaximeerd tot 4 personen.
Aan de oplevering delen de volgende personen mee:
 1. de directie;
 2. de TM van PAG of een gedelegeerde van PAG dient altijd deel te nemen aan de oplevering;
 3. de vertegenwoordiger van de opdrachtnemer;
 4. de vertegenwoordiger van de keukenleverancier;
2. de geconstateerde gebreken worden door de directie schriftelijk vastgelegd in een opnamestaat;
3. direct na de opname wordt schriftelijk vastgesteld dat het werk al dan niet is opgeleverd;
4. de geconstateerde restpunten, inclusief de geconstateerde gebreken vanuit de stresstest, worden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering;
5. het proces-verbaal van oplevering wordt in overleg met de directie, de deelnemer van PAG en de opdrachtnemer vastgesteld;
6. indien nieuw geconstateerde gebreken tijdens de oplevering of eventueel uit de stresstest geconstateerde gebreken van dusdanig aard zijn dat normaal gebruik van het werk niet gegarandeerd kan worden, wordt het werk als niet opgeleverd beschouwd;
7. indien het werk als opgeleverd wordt beschouwd wordt het proces-verbaal door de directie, de deelnemer van PAG en de opdrachtnemer ondertekend;
8. indien het werk als niet opgeleverd wordt beschouwd wordt in overleg met de gebruiker bepaald wat de vervolgprocedure wordt. Het proces-verbaal van oplevering kan worden beschouwd als een opnamestaat indien het werk niet is opgeleverd;
9. een werk kan en mag nooit in gebruik genomen worden door de gebruiker vóór de oplevering van het werk.

De opnamelijst en het opleveringsformulier zijn als bijlage toegevoegd aan de contractstukken.

1.9

Gebrekenherstel vanuit de oplevering

De geconstateerde gebreken vanuit de oplevering (restpunten) dienen binnen 5 werkdagen verholpen te worden, voor zover het geen gebreken betreft waarvoor bestellingen verricht dienen te worden of welke realistisch gezien niet binnen deze termijn verholpen kunnen worden. De gebreken die het termijn van 5 werkdagen zullen gaan overschrijden worden in het proces-verbaal van oplevering voorzien van een aantekening met de verwachte hersteldatum.

Op het moment dat alle gebreken aantoonbaar zijn hersteld wordt het proces-verbaal van oplevering door zowel de directie, de deelnemer van PAG en de opdrachtnemer voorzien van datum en tweede handtekening.

1.10

Montage accessoires/plaatsing kassasystemen

Accessoires, zoals sanitaire middelen (zeepdispensers, handdoekrollen etc.), brandblusmiddelen, vliegenlampen etc., dienen voor de eindschouw gemonteerd en gecertificeerd te zijn. Deze onderdelen worden op en vooraf overeengekomen tijdstip door de gebruiker aangeleverd. De directie is verantwoordelijk voor het aanleveren van de onderdelen op het overeengekomen tijdstip

De kassasystemen worden na oplevering door de gebruiker geplaatst, aangesloten en werkend opgeleverd.

- 1.11 **0-metingen**
De 0-metingen worden na oplevering uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de gebruiker houden het volgende in:
1. sectie AV&M (Arbo, Veiligheid en Milieu) voert een keuring uit om te bepalen of de nieuwe gerealiseerde keuken voldoet aan de richtlijnen. Hierdoor kunnen bouwtechnische gebreken aan het licht komen die van dusdanige aard zijn dat er aanpassingen doorgevoerd moeten worden. In dit geval treedt de directie in overleg met de stakeholders en stelt een plan van aanpak op, laat deze goedkeuren door gebruiker en voert het plan uit;
 2. sectie CEAG (Coördinatiecentrum Expertise Arbeidsomstandigheden en Gezondheid) voert keuringen uit om te bepalen of er zich problemen zouden kunnen gaan voordoen met betrekking tot plaagdieren.
- 1.12 **Dieptereiniging**
De gebruiker zal door een gespecialiseerd bedrijf de gehele keuken *na oplevering* een dieptereiniging laten ondergaan. Na deze reiniging is de keuken gereed voor een proef-kooksessie.
- 1.13 **Inhuizen**
De gebruiker zal de keuken inhuizen en/of vanaf de interim locatie verhuizen.
- 1.14 **Gebruiksaanwijzingen**
Na de oplevering geeft de opdrachtnemer gebruiksaanwijzingen aan de gebruikers. Direct na de eindschouw wordt hiervoor de datum en het tijdstip vastgesteld. de directie organiseert dit.
- De keukenleverancier verzorgt de instructie over de keukenapparatuur aan de gebruiker. Hierbij is het de bedoeling dat het benodigde personeel dat met de apparatuur gaat werken aanwezig is. In principe wordt slechts één keer instructie gegeven.
- 1.15 **Proef koken**
De gebruiker zal na de dieptereiniging een proef-kooksessie houden om uiteindelijk te kunnen beoordelen of de keuken voldoet aan de eisen als gesteld vanuit het Programma van Eisen en dit is tevens een introductie van het werken met de nieuwe opzet en de apparatuur. Mocht er uiteindelijk alsnog gebreken naar boven komen dan dienen deze binnen een redelijk termijn verholpen te worden.
- 1.16 **Ingebruikname**
De keuken wordt in gebruik genomen en opengesteld voor het personeel van de gebruiker en is dan officieel in bedrijf gesteld.
- 1.17 **Ontmantelen interim voorziening**
Daar waar er gebruik gemaakt is van een interim voorziening kan deze nu volledig ontmanteld worden.
- 1.18 **Onderhoudstermijn**
De onderhoudstermijn bedraagt in maanden:
- 6 kalendermaanden voor de bouwkundige werken;
 - de onderhoudstermijn voor de technische installaties bedraagt minimaal 12 maanden en eindigt niet eerder dan na afloop van het eerstvolgende volledige stookseizoen (1 oktober t/m 30 april);
 - 12 kalendermaanden voor de keukenapparatuur.
- 1.19 **Preventief en correctief onderhoud**
In aanvulling op het gestelde in paragraaf 11 van de UAV 2012 dient de opdrachtnemer gedurende de onderhoudstermijn tevens het preventieve en correctief onderhoud van alle binnen de scope opgenomen installaties conform de geldende voorschriften van de fabrikant/leverancier uit te voeren.