Bijlage 5 – CVONWF27BM

Programma van Eisen Bouwmanager

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 2

1.1. Doel van dit Programma van Eisen 2

1.2. Projectkaders 2

2. ROL, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN BEVOEGDHEDEN 3

2.1. Rol van de bouwmanager 3

2.2. Verantwoordelijkhedenmatrix 3

2.3. Onafhankelijkheid 4

3. ALGEMENE EISEN AAN DE DIENSTVERLENING 4

3.1. Kernteam en sleutelpersonen 4

3.2. Overleg, rapportage en besluitvorming 4

3.3. Projectbeheersing 5

3.4. Informatie, producten en eigendom 5

4. WERKZAAMHEDEN EN PRODUCTEN PER FASE 5

4.1. Fase 1: Technisch Programma van Eisen 5

4.2. Fase 2: Ontwerp (VO, DO en TO) 6

4.3. Fase 3: Aanbesteding en contractering bouw 7

4.4. Fase 4: Uitvoering, oplevering en ingebruikname 7

4.5. Fase 5: Nazorg en overdracht naar beheer 7

4.6. Directievoering en toezicht (fase 4) 7

4.7. Gymzalen (meerwerk) 8

5. AFBAKENING EN RAAKVLAKKEN 8

1. INLEIDING

1.1. Doel van dit Programma van Eisen

Dit Programma van Eisen Bouwmanager beschrijft de eisen aan de dienstverlening van Opdrachtnemer (integraal bouwmanagement) voor de gezamenlijke nieuwbouw van CSG Anna Maria van Schurman en RSG Simon Vestdijk in Franeker (aanbesteding CVONWF27BM). Het Programma van Eisen is een conformiteitseis: door in te schrijven verklaart Inschrijver volledig aan alle eisen te voldoen. Na gunning maakt dit Programma van Eisen onderdeel uit van de overeenkomst.

Het Programma van Eisen beschrijft wat Opdrachtnemer moet doen en opleveren. Hoe Opdrachtnemer dat doet, beschrijft Inschrijver in zijn inschrijving (subgunningscriteria K1 tot en met K5 van de Gunningsleidraad).

Opdrachtnemer stelt voor de opdracht één bouwmanager beschikbaar, die namens de Opdrachtgever de regie voert en het vaste aanspreekpunt is, en ondersteunt hem met zijn eigen organisatie (backoffice). Waar in dit Programma van Eisen 'de bouwmanager' staat, is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de nakoming, ook voor werkzaamheden die door andere medewerkers van Opdrachtnemer worden uitgevoerd.

1.2. Projectkaders

Het project, de ambities en de indicatieve planning zijn beschreven in paragraaf 1.3. van de Selectieleidraad. Het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen (definitief, 16 april 2026) is opgenomen als Bijlage 1 en is het inhoudelijke uitgangspunt voor de opdracht. Opdrachtnemer stuurt in alle fasen op de realisatie daarvan. Na gunning stelt de Opdrachtgever de actuele projectplanning en de overige beschikbare projectstukken ter beschikking aan de Opdrachtnemer.

2. ROL, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN BEVOEGDHEDEN

2.1. Rol van de bouwmanager

1. De bouwmanager voert namens de Opdrachtgever de regie over het gehele bouwproces en stuurt op de samenhang tussen onderwijsvisie, programma, techniek, kosten, planning, kwaliteit, risico's, omgeving en besluitvorming.
2. De bouwmanager adviseert, bereidt besluiten voor en voert opgedragen besluiten uit. De Opdrachtgever neemt de besluiten over scope, kwaliteit, budget en planning. De bouwmanager is niet bevoegd namens de Opdrachtgever verplichtingen aan te gaan, tenzij de Opdrachtgever daartoe vooraf schriftelijk een mandaat heeft verleend.
3. De bouwmanager signaleert tijdig en actief alle ontwikkelingen die gevolgen hebben voor scope, kwaliteit, kosten of planning, en legt daarbij onderbouwde beslisvarianten voor.
4. De bouwmanager blijft verantwoordelijk voor de sturing op de raakvlakken met ontwerpteam, adviseurs, uitvoerende partijen, gebruikers, gemeente en overige betrokkenen.

2.2. Verantwoordelijkhedenmatrix

Onderstaande matrix is een werkhypothese. De bouwmanager werkt de matrix in fase 1 uit en legt deze ter vaststelling voor aan de Opdrachtgever. De uitwerking blijft binnen de afbakening van hoofdstuk 5.

Activiteit	Opdrachtgever (bestuur en projectleider)	Bouwmanager	Ontwerpteam en gemeente
Programma van Eisen vaststellen	Bestuur besluit; projectleider adviseert	Organiseert en toetst	Ontwerpteam levert input; gemeente toetst financieel kader
Ontwerp beoordelen (VO, DO, TO)	Bestuur besluit per fase; projectleider adviseert	Toetst en adviseert	Ontwerpteam ontwerpt; gemeente wordt geïnformeerd
Bouw aanbesteden en gunnen	Bestuur besluit; projectleider adviseert	Bereidt voor en adviseert	Ontwerpteam levert uitvraag en bestek; gemeente besluit over krediet

Wijzigingen boven mandaat	Bestuur besluit; projectleider escaleert	Signaleert en onderbouwt	Ontwerpteam onderbouwt effect; gemeente besluit bij kredietgevolg

2.3. Onafhankelijkheid

1. De onafhankelijkheid van Opdrachtnemer is geregeld in artikel 15 van de conceptovereenkomst (Bijlage 4).
2. De bouwmanager legt in fase 1 een protocol voor de omgang met belangenconflicten ter vaststelling voor.

3. ALGEMENE EISEN AAN DE DIENSTVERLENING

3.1. Kernteam en sleutelpersonen

1. De bouwmanager voert de regie persoonlijk uit. De bouwmanager en de overige sleutelpersonen zijn beschikbaar conform de in de inschrijving (Formulier C) aangeboden inzet per fase.
2. Vervanging van sleutelpersonen is geregeld in artikel 9 van de conceptovereenkomst (Bijlage 4).
3. Opdrachtnemer borgt de continuïteit met een vaste plaatsvervanger, kennisborging in een actueel projectarchief en een overdrachtsprocedure bij vervanging, zonder meerkosten voor de Opdrachtgever.

3.2. Overleg, rapportage en besluitvorming

1. De bouwmanager organiseert en notuleert de projectoverleggen (onder meer regiegroep, projectgroep en ontwerpteam) volgens een vergaderschema dat in fase 1 wordt vastgesteld en aansluit op de bestuurlijke vergaderkalender van de Opdrachtgever en de gemeente.
2. De bouwmanager levert periodiek een voortgangsrapportage over scope, planning, kosten, risico's, kwaliteit en besluiten, met een frequentie die in het projectplan wordt vastgelegd.

3. Voor ieder besluit legt de bouwmanager een besluitdocument voor met de stand van zaken, de beslisvarianten, de gevolgen voor scope, kwaliteit, kosten en planning en een onderbouwd advies.
4. Afwijkingen die planning, budget of kwaliteit wezenlijk raken, meldt de bouwmanager onverwijld aan de projectleider van de Opdrachtgever.

3.3. Projectbeheersing

De bouwmanager voert gedurende alle opgedragen fasen een integrale projectbeheersing en houdt ten minste de volgende instrumenten actueel:

- een projectplan met organisatie, rollen, mandaten en werkwijze;
- een integrale planning met kritieke pad en besluitkalender;
- een investeringsraming en budgetbewaking, inclusief prognose en risicoreservering;
- een risicodossier met kans, impact, beheersmaatregel en eigenaar;
- een wijzigingenregister en een besluitenregister;
- een document- en informatiebeheer waarin alle projectinformatie actueel en toegankelijk is.

3.4. Informatie, producten en eigendom

De overdracht en het gebruik van producten, het projectarchief en de verwerking van persoonsgegevens zijn geregeld in artikel 13 en 14 van de conceptovereenkomst (Bijlage 4).

4. WERKZAAMHEDEN EN PRODUCTEN PER FASE

Per fase levert de bouwmanager ten minste de onderstaande werkzaamheden en producten. Iedere fase wordt afgesloten met een besluit van de Opdrachtgever.

4.1. Fase 1: Technisch Programma van Eisen

- opstellen van het projectplan, de integrale planning, de besluitkalender en het risicodossier;

- actualiseren en completeren van de projectdefinitie en de integrale projectkaders, waaronder de investeringsraming en het taakstellend budget;
- organiseren en bewaken van het opstellen van het technisch Programma van Eisen, in samenhang met het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen;
- adviseren over de bouworganisatie- en contractvorm en over de marktbenadering voor het ontwerpteam;
- voorbereiden en begeleiden van de selectie van architect en adviseurs, in samenwerking met de door de Opdrachtgever in te schakelen aanbestedingsbegeleiding;
- uitwerken van de verantwoordelijkhedenmatrix en het protocol belangenconflicten.

Product ter afsluiting: vastgesteld technisch Programma van Eisen en investeringskader.

4.2. Fase 2: Ontwerp (VO, DO en TO)

- aansturen en coördineren van ontwerpteam en adviseurs;
- toetsen van het ontwerp per deelfase op programma, techniek, wet- en regelgeving, duurzaamheids- en gezondheidsambities, uitvoerbaarheid en beheer;
- kostenramingen per deelfase, stichtingskosten en levensduurkosten, inclusief een meerjarenonderhoudsplanning in de DO-fase;
- coördineren van de onderzoeken en de aanvraag van de omgevingsvergunning, in afstemming met de gemeente;
- coördineren van de voorbereiding van de sloop van bestaande bebouwing, voor zover die onderdeel is van het project;
- organiseren van de gebruikersparticipatie binnen vooraf vastgestelde kaders en bevriesmomenten;
- opstellen van het projectkwaliteitsplan en voorbereiden van het besluit over de aanbestedingsstrategie voor de uitvoering.

Product ter afsluiting van iedere deelfase: vastgesteld ontwerp (VO, DO respectievelijk TO) met bijbehorende raming.

4.3. Fase 3: Aanbesteding en contractering bouw

- adviseren over en voorbereiden van de aanbesteding van de uitvoering;
- bewaken van de volledigheid en consistentie van de aanbestedingsstukken;
- begeleiden van de beoordeling en adviseren over de gunning;
- voorbereiden van de contractering met de uitvoerende partij(en).

Product ter afsluiting: gegunde en gecontracteerde uitvoering, met een onderbouwd advies over de verhouding tot het vastgestelde budget.

4.4. Fase 4: Uitvoering, oplevering en ingebruikname

- projectmanagement tijdens de uitvoering: bewaken van kosten, planning, kwaliteit en risico's;
- beoordelen en adviseren over meer- en minderwerk en claims;
- aansturen van de directievoering en het toezicht, die Opdrachtnemer in fase 4 zelf verzorgt;
- organiseren van de oplevering, de controle van revisiestukken en de inregeling van installaties;
- coördineren van inrichting, verhuizing en ingebruikname met gebruikers en betrokken partijen.

Product ter afsluiting: technische oplevering en ingebruikname.

4.5. Fase 5: Nazorg en overdracht naar beheer

- bewaken van de afhandeling van restpunten en garanties;
- organiseren van de seizoensinregeling en monitoring van de prestaties;
- overdragen van het complete projectdossier aan beheer en gebruikers;
- evalueren en afsluiten van het project.

Product ter afsluiting: definitieve acceptatie en projectafsluiting.

4.6. Directievoering en toezicht (fase 4)

Tijdens fase 4 verzorgt de bouwmanager ook de directievoering en het toezicht op de uitvoering, waaronder het voeren van de bouwvergaderingen, het beoordelen van termijnen en meer- en minderwerk, de kwaliteitscontrole op de bouwplaats en de opleveringen.

De scheiding tussen projectmanagement en directievoering wordt in het projectplan vastgelegd. Opdrachtnemer houdt tijdens de uitvoering gemiddeld ten minste 20 uur per week toezicht op de bouwplaats (minimumeis). De rekenuitgangspunten voor de vaste prijs staan in hoofdstuk 5.

4.7. Gymzalen (meerwerk)

Het bouwmanagement voor één of drie gymzalen is niet inbegrepen in de prijzen van de fasen en is meerwerk. De Opdrachtgever kan het bouwmanagement voor de gymzalen schriftelijk opdragen (artikel 4 van de conceptovereenkomst, Bijlage 4). Opdrachtnemer ontvangt daarvoor het in Formulier C aangeboden meerwerkbedrag; dit bedrag is gelijk voor één of voor drie gymzalen (Gunningsleidraad paragraaf 3.2). Wordt het bouwmanagement voor de gymzalen niet opgedragen, dan vervalt het meerwerkbedrag en blijven de prijzen van de fasen ongewijzigd. Is het bouwmanagement voor de gymzalen opgedragen, dan omvatten de werkzaamheden van de betreffende fasen ook de gymzalen, inclusief de afstemming over de normen voor bewegingsonderwijs en de raakvlakken met de gemeente.

5. AFBAKENING EN RAAKVLAKKEN

Onderstaande tabel bakent af wat Opdrachtnemer voor de vaste prijs per fase zelf levert, welke taken derden uitvoeren en wat niet tot de opdracht behoort. De tabel is het uitgangspunt voor de prijsvorming. Waar hoofdstuk 4 anders kan worden gelezen, gaat de tabel voor.

Taak	Fase	Afbakening	Toelichting
Projectmanagement en projectbeheersing (hoofdstuk 3)	1 t/m 5	In de vaste prijs	Regie, planning, budgetbewaking, risico's, rapportage, besluitvoorbereiding en het organiseren en notuleren van de projectoverleggen.

Taak	Fase	Afbakening	Toelichting
Opstellen technisch Programma van Eisen	1	Door derden; bouwmanager coördineert	De bouwmanager organiseert en bewaakt het opstellen en legt het ter vaststelling voor (paragraaf 4.1).
Selectie architect en adviseurs: aanbestedingsstukken en procedure	1	Door derden; bouwmanager coördineert	Door de aanbestedingsbegeleiding van de Opdrachtgever. De bouwmanager bereidt de selectie inhoudelijk voor en begeleidt haar (paragraaf 4.1).
Ontwerp (VO, DO, TO), technische adviezen, bestek, onderzoeken en aanvraag omgevingsvergunning	2 en 3	Door derden; bouwmanager coördineert	Door ontwerpteam en adviseurs. De bouwmanager stuurt aan, coördineert en toetst (paragraaf 4.2).
Kostenramingen per deelfase, stichtingskosten, levensduurkosten en meerjarige onderhoudsplanning	1 en 2	In de vaste prijs	Opdrachtnemer stelt deze zelf op (functie kostendeskundige).
Gebruikersparticipatie	2	In de vaste prijs	De bouwmanager organiseert de participatie binnen vastgestelde kaders en bevriesmomenten.
Aanbesteding uitvoering: aanbestedingsleidraad en procedure	3	Door derden; bouwmanager coördineert	Door de aanbestedingsbegeleiding van de Opdrachtgever. De bouwmanager adviseert over de strategie, bewaakt de stukken, begeleidt de beoordeling en adviseert over de gunning (paragraaf 4.3).
Directievoering	4	In de vaste prijs	Opdrachtnemer verzorgt de directievoering zelf (paragraaf 4.6).
Toezicht op de uitvoering	4	In de vaste prijs	Opdrachtnemer houdt zelf toezicht: gemiddeld ten minste 20 uur per week op de bouwplaats (minimumeis). Het toezicht omvat ook de sloop, voor zover die onderdeel is van het project.

Taak	Fase	Afbakening	Toelichting
Sloop bestaande bebouwing	2 en 4	Door derden; bouwmanager coördineert	Uitvoering door een sloopaannemer. De bouwmanager coördineert de voorbereiding (paragraaf 4.2).
Veiligheids- en gezondheidscoördinatie (V&G)	2 t/m 4	Door derden; bouwmanager coördineert	Ontwerpfase: ontwerpteam. Uitvoeringsfase: uitvoerende partij. De bouwmanager ziet toe op de aanstelling van de coördinatoren en op het V&G-plan.
Inrichting en verhuizing	4	Door derden; bouwmanager coördineert	Door inrichtingsadviseur en verhuisorganisatie. De bouwmanager coördineert inrichting, verhuizing en ingebruikname (paragraaf 4.4).
Nazorg en overdracht naar beheer	5	In de vaste prijs	Restpunten, garanties, seizoensinregeling en overdracht van het projectdossier, tot 12 maanden na oplevering (paragraaf 4.5).
Bouwmanagement gymzalen	1 t/m 5	Niet in opdracht (optie)	Alleen na schriftelijke opdracht, tegen het bedrag van Formulier C (paragraaf 4.7).
Besluitvorming en projectleiding namens de Opdrachtgever	1 t/m 5	Niet in opdracht	Bestuur en projectleider van de Opdrachtgever besluiten; de bouwmanager adviseert en bereidt voor (paragraaf 2.1).
Werkzaamheden van de huisvestingsadviseur van de Opdrachtgever	1 t/m 5	Niet in opdracht	De bouwmanager stemt met de huisvestingsadviseur af; diens rol wordt in fase 1 vastgelegd in de verantwoordelijkhedenmatrix.

De definitieve verdeling van taken tussen bouwmanager, Opdrachtgever, ontwerpteam, technisch adviseurs, inrichtingsadviseur en verhuisorganisatie wordt in fase 1 binnen deze afbakening vastgelegd in de verantwoordelijkhedenmatrix (paragraaf 2.2). Waar in dit Programma van Eisen een kostendeskundige, directievoerder of toezichthouder wordt genoemd, gaat het om functies binnen de organisatie van Opdrachtnemer. De bouwmanager blijft in alle gevallen verantwoordelijk voor actieve sturing op deze raakvlakken en voor tijdige signalering van hiaten en overlappen.

Rekenuitgangspunten voor de vaste prijs

Uitgangspunt voor de vaste prijs van fase 4 is een uitvoeringsduur van 18 maanden met gemiddeld 20 uur toezicht per week op de bouwplaats (minimumeis). De inzet voor de directievoering bepaalt Inschrijver zelf; die is in de vaste prijs van fase 4 begrepen. Fase 5 omvat de nazorg tot 12 maanden na oplevering. Afwijkingen van meer dan drie maanden worden verrekend volgens artikel 10 van de overeenkomst (Bijlage 4).

Copyright 2026
inkoopadviesbureau BiC
www.bic-bv.nl