

Toelichting op Aedes model vraagspecificatie bestaande bouw

(januari 2016)

Uitgever: Aedes vereniging van woningcorporaties

Aedes verwijst u graag naar het volgende bijbehorende document:

- [Aedes model vraagspecificatie bestaande bouw \(januari 2016\)](#)

vereniging van
woningcorporaties





Toelichting Model vraagspecificatie bestaande bouw

Inhoud

Algemeen

1 INLEIDING

- 1.1 Projectomschrijving
- 1.2 Organisatie
- 1.3 Scope van het werk
- 1.4 Randvoorwaarden
- 1.5 Budget
- 1.6 Opzet van de Vraagspecificatie

2 PROGRAMMA

- 2.1 Functionele en technische eisen
- 2.2 Ruimtelijke eisen
- 2.3 Beeldkwaliteit
- 2.4 Voorgeschreven ingrepen
- 2.5 Conditieniveau
- 2.6 Onderhoud en garanties
- 2.8 Bestaande situatie

3 PROCES

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Algemene eisen aan documenten
- 3.3 Projectmanagement en -beheersing
- 3.4 Kwaliteits- en technisch management
- 3.5 Communicatie

4 ANNEXEN

5 OVERZICHT BIJLAGEN



Algemeen

Aanleiding en opzet

Aedes heeft voor geïntegreerde contracten een eigen model basisovereenkomst laten opstellen, waarop de UAV-GC 2005 van toepassing is. Deze kan als basis worden gebruikt voor het afsluiten van geïntegreerde overeenkomsten (Design & Build/Design, Build & Maintain).

De model vraagspecificatie kan in combinatie met de model overeenkomst worden gehanteerd voor projecten in de bestaande bouw (renovatie, verduurzaming, groot onderhoud e.d.). Getracht is de model vraagspecificatie zo te schrijven dat deze op veel van deze projecten van toepassing is met minimale aanpassingen en aanvullingen. De vereiste aanvullingen betreffen met name de projectspecifieke gedeelte van het programma (hoofdstuk 2). De vraagspecificatie biedt hiervoor een kapstok. De onderdelen van de vraagspecificatie die sowieso aanvulling behoeven zijn grijs gearceerd. Verder kan de opdrachtgever per onderdeel besluiten de tekst uit het model toe te passen of een eigen tekst te hanteren, passend bij het specifieke project.

Relatie met aanbestedingsstrategie

De model vraagspecificatie geldt als de basis voor een geïntegreerd project. De manier waarop de vraagspecificatie wordt ingevuld dient in nauwe samenhang met de aanbestedingsstrategie te worden beschouwd. Bij een aanbesteding waarin de prijs een belangrijk criterium is, is het van belang dat de minimale kwaliteit uitputtend is vastgelegd. Wanneer kwaliteit een belangrijk criterium is, kan de opdrachtgever ervoor kiezen om deze (op onderdelen) vrij te laten en een voorstel van de marktpartijen te vragen. Het is dan wel van belang om goed te omschrijven wat de opdrachtgever als kwaliteit beschouwt en hoe dit wordt beoordeeld.

Opzet van de toelichting

In dit document wordt per hoofdstuk en paragraaf een toelichting gegeven, voor zover dit wenselijk is geacht.



1 Inleiding

1.1 Projectomschrijving

Behalve een algemene omschrijving is het belangrijk de doelstellingen van opdrachtgever voor dit project te verduidelijken. Dit geeft de opdrachtnemer houvast bij de uitwerking van het plan en leidt in het algemeen tot een beter aanbestedings- en eindresultaat. Van de opdrachtnemer mag worden verwacht dat deze niet alleen aantoont dat aan de gestelde eisen wordt voldaan (verificatie), maar ook dat hij zijn oplossingen spiegelt aan de doelstellingen ofwel 'toepisen' (validatie).

1.2 Organisatie

De omschrijving van de organisatie dient twee doelen: enerzijds inzicht te geven in de wijze waarop de opdrachtgever het project wenst te organiseren, en anderzijds zodat de opdrachtnemer kan aansluiten op de organisatiedoelstellingen.

1.3 Scope van het werk

De scope van het werk dient vooraf te worden bepaald. Een belangrijke keuze is of er al dan niet meerjarig onderhoud in opdracht wordt gegeven. Gebruikelijk is om zaken als vergunningsaanvragen, nutsaansluitingen en dergelijke in deze contractvorm door de opdrachtnemer te laten verzorgen.

1.4 Randvoorwaarden

1.5 Budget

In deze contractvorm is het, afhankelijk van de wijze van aanbesteding, verstandig een budget mee te geven. Op die manier kan gestuurd worden op maximale kwaliteit binnen het gestelde budget. Het budget geeft richting aan de te kiezen oplossingen. Door ook de (eventuele) huurverhoging op te geven kan de opdrachtnemer inspelen op de gewenste verhouding tussen winst voor de bewoner (bijvoorbeeld een lagere energierekening) en bijvoorbeeld verlenging van de exploitatietermijn.

1.6 Opzet van de Vraagspecificatie

2 Programma

In het programma worden de eisen opgenomen die gelden aan het eindproduct, dat wil zeggen de woningen/objecten na oplevering en/of aan het einde van de onderhoudstermijn.

De invulling van de eisen is project specifiek en is daarom open gelaten in dit model. Wel is een kapstok meegegeven op basis waarvan een compleet programma kan worden samengesteld. Hierin zijn suggesties meegegeven voor specifieke eisen.

Bij de invulling van de vraagspecificatie is het van belang dat de eisen zoveel mogelijk functioneel worden gespecificeerd. Dit houdt in dat eisen worden gesteld die betrekking hebben op de prestaties en functionaliteit van een object, en dat het voorschrijven van oplossingen waar mogelijk wordt vermeden. Op die manier wordt optimale ontwerp- en uitwerkingsvrijheid geboden aan de opdrachtnemer, die daardoor de kans krijgt om op een efficiënte manier het gewenste resultaat aan te bieden.

Er kunnen redenen zijn om voor bepaalde onderdelen juist wel oplossingen (zoals materialen of leveranciers) voor te schrijven. Bijvoorbeeld wanneer er bestaande (onderhouds)contracten zijn die betrekking hebben op het project, of wanneer de eigen onderhoudsdienst hierdoor efficiënter kan opereren. Weeg deze belangen zorgvuldig af tegen de voordelen van oplossingsvrij specificeren.



2.1 Functionele en technische eisen

2.1.1 Veiligheid en gezondheid

Sluit voor dit onderdeel zoveel mogelijk aan bij bestaande richtlijnen en normen.

2.1.2 Comfort

Comfort is bij uitstek het onderdeel waarbij aansluiting kan worden gezocht bij de wensen van bewoners. De resultaten van een bewonersenquête kunnen hiervoor een basis vormen.

2.1.3 Toegankelijkheid

2.1.4 Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid leent zich bij uitstek voor het formuleren van prestatie-eisen. Bijvoorbeeld door een energielabel voor te schrijven, en niet de wijze waarop deze behaald moet worden.

Maak een duidelijke keuze welke rekenmethodiek wordt gebruikt (bijvoorbeeld EPC of energielabel, en niet beide). Stapeling van duurzaamheidseisen kan leiden tot onbedoelde strijdigheid in de eisen.

2.1.5 Beheersbaarheid

Vooraf wanneer gekozen wordt om meerjarig onderhoud niet in de opdracht mee te geven, is het van belang om eisen aan beheersbaarheid/onderhoudbaarheid te stellen. Op die manier kunnen exploitatielasten worden beperkt.

2.2 Ruimtelijke eisen

Indien plattegrondswijzigingen of andere ruimtelijke aanpassingen onderdeel uitmaken van de opgave, dan kunnen de eisen hieraan onder de ruimtelijke paragraaf worden gesteld. In het algemeen zullen deze eisen eerder bij nieuwbouwprojecten aan de orde zijn.

2.3 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit kan onderdeel zijn van de vraagspecificatie. Indien er ingrepen aan de gevel worden voorzien, geef dan vooral aan welke architectonische waarden behouden dan wel versterkt zouden moeten worden, of welke elementen (bijvoorbeeld ingrepen uit het verleden) juist aangepakt moeten worden. Beeldkwaliteit leent zich daarnaast goed om als gunningscriterium te hanteren, waarbij de beoordeling dan wel goed ingekaderd moet worden.

2.4 Voorgeschreven ingrepen

Waar de eisen tot nu toe met name functioneel gespecificeerd kunnen worden, is er ook ruimte om ingrepen voor te schrijven. Probeer ook hier de oplossing niet volledig dicht te timmeren, maar ruimte te laten voor de beste oplossing.

2.5 Conditieniveau

Het voorschrijven van een conditieniveau van een woning of complex is niet alleen voor het meerjarig onderhoud een manier om prestaties te omschrijven, maar kan ook op de initiële ingreep worden



toegepast. Een conditiemeting conform NEN 2676 vormt hiervoor de basis. De prestatie is het in een bepaalde conditie te brengen van het complex, de woning en/of specifieke elementen.

2.6 Onderhoud en garanties

2.6.1 Onderhoudsverplichting

Indien gekozen wordt voor een opdracht voor meerjarig onderhoud, stel dan de onderhoudstermijn niet te kort. Voor nieuwe (installatie)onderdelen wordt het onderhoud pas na ongeveer 15 jaar significant.

2.6.2 Garanties

2.7 Bestaande situatie

Het aanleveren van voldoende en juiste informatie van de bestaande situatie is een belangrijke verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Onjuiste of onvolledige informatie vormt een groot risico in de uitvoering.

Naast het verstrekken van de juiste informatie is het van belang om tijdens de aanbesteding gelegenheid te bieden om de bestaande situatie op te nemen.

3 Proces

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de eisen opgenomen die worden gesteld aan de processen en de resultaten daarvan – afgezien van te realiseren en/of (tijdelijk) in stand te houden objecten, die de Opdrachtgever minimaal noodzakelijk acht voor een beheerste contractuitvoering. De proceseisen worden ook wel 'Vraagspecificatie deel II' genoemd.

Van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat hij verantwoordelijkheid neemt in relatie tot zijn kwaliteitssysteem door onder andere de principes van kwaliteitsmanagement in acht te nemen. Van de Opdrachtgever mag worden verwacht dat hij de ruimte geeft aan de Opdrachtnemer om zijn processen in te richten zodanig dat hij zijn verantwoordelijkheid kan waarmaken. Van zowel de Opdrachtgever als de Opdrachtnemer wordt verwacht dat zij professioneel handelen en door middel van constructieve samenwerking bijdragen aan een beter resultaat.

Opdrachtgever wenst op gepaste afstand te blijven staan van het proces van de Opdrachtnemer. Van de Opdrachtnemer wordt een beheerste werkwijze en borging daarvan geëist.



- 3.2** Algemene eisen aan documenten
- 3.3** Projectmanagement en -beheersing
 - 3.3.1** Projectkwaliteitsplan
 - 3.3.2** Risicomanagement
 - 3.3.3** Planningsmanagement
 - 3.3.4** Wijzigingen
 - 3.3.5** Aanvragen en verkrijgen vergunningen
- 3.4** Kwaliteits-en technisch management
 - 3.4.1** V&G management
 - 3.4.2** Kwaliteitsmanagement
 - 3.4.3** Technisch management
- 3.5** Communicatie
 - 3.5.1** Bewonerscommunicatie en overlastbeperking
 - 3.5.2** Interactie met de Opdrachtgever
 - 3.5.3** Afhandelen klachten
 - 3.5.4** Overleg met derden

4 Annexen

- Annex I Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen
- Annex II Acceptatieplan
- Annex III Toetsingsplan ontwerpwerkzaamheden
- Annex IV Vrijkomende materialen
- Annex V Werkzaamheden door derden
- Annex VI Stelposten