ROCHDALE

PROCEDURE OVERDRACHT WONINGEN

BIJLAGE 4 **Turnkey overeenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van circa 63 sociale huurwoningen**

NIEUWBOUWPROJECT
Kavel D Zuidas Ravel
Versie maart 2023

4.0 OVERDRACHTSPROCEDURE

Begripsbepalingen

In dit document zijn in aanvulling op definities uit de Overeenkomst de volgende aanduidingen gebruikt.

Rochdale
De afnemende partij; Woningstichting Rochdale, of een andere entiteit.

Projectmanager/Projectverantwoordelijke
Medewerker van Rochdale die zowel financieel als technisch verantwoordelijk is voor het werk.

Kwaliteitsmedewerker/Inspecteur
Persoon van Rochdale (of extern) die steekproefsgewijs de kwaliteit namens Rochdale incidenteel toetst en de ter beschikking stelling van de proefwoning begeleidt.

Ontwikkelaar
De aanbiedende partij die de woningen laat ontwerpen en bouwen

Procedure tijdens de bouw

Ontwikkelaar geeft aan wanneer men denkt dat het Verkochte kan worden overgedragen; in het geval dat:

- De woningen bij overdracht geen gebreken meer vertonen;
- de algemene ruimten geen gebreken meer vertonen;
- de nutsinvoeren gereed zijn;
- de (openbare) bestrating of tijdelijke bestrating is gelegd;
- de woningen bereikbaar en bewoonbaar zijn;
- de algemene ruimten bereikbaar en bruikbaar zijn;
- het Verkochte zich in een Turnkey staat conform het bepaalde in de Overeenkomst bevindt.
- uiterlijk 6 weken voor Oplevering wordt door Ontwikkelaar in overleg met Rochdale de definitieve Opleveringsdatum en-tijd vastgesteld. Hierbij zal voldaan moeten zijn aan bovengenoemde vereisten. Als een definitief vastgestelde Opleveringsdatum verschoven wordt dan komen alle daarmee verband houdende kosten voor rekening van Ontwikkelaar. Behalve als er aantoonbaar sprake is van aantoonbare onvoorziene omstandigheden of Overmacht aan de zijde van Ontwikkelaar.

Referentie woning
Voor de definitieve Opleveringsdatum wordt de algehele kwaliteit van de woningen in 1ste instantie vastgesteld door middel van een inspectie van een referentiewoning. Dit proces gaat in overleg met Ontwikkelaar, de Rochdale Projectmanager en zo nodig de Kwaliteitsmanager.

Kijkmoment

Uiterlijk 4 weken voor de overdracht wordt Rochdale door middel van een kijkmoment in de gelegenheid gesteld een woning of in willekeur enkele woningen te bezichtigen en in te meten.

Vooropname

Tijdens het bouwproces zal Ontwikkelaar de bouwvoortgang en de kwaliteit regelmatig kenbaar maken door een volgsysteem (Ed Control, Snagstream o.i.d.) en de projectstatus voorleggen aan de Rochdale Projectverantwoordelijke of een andere (namens) Rochdale aangestelde persoon. Ontwikkelaar zal vóór Oplevering alle woningen opnemen en registreren alsmede de status per woning verduidelijken. Aanwezige gebreken worden geregistreerd in een digitaal te versturen en gemakkelijk te volgen systeem.

De Rochdale Projectmanager of een Kwaliteitsdeskundige zal in de bouwfase steekproefsgewijs de woningen controleren en beoordelen of deze aan de overeengekomen kwaliteits-en uitwerkingseisen eisen voldoen.
Dit gebeurt door controle van de op papier overeengekomen leveringsverplichting met gebruikmaking van de resultaten uit de schouw van de referentiewoning, en verder op basis van al het andere bepaalde in de Overeenkomst. Ontwikkelaar zal zorgdragen dat gebreken voor de Oplevering verholpen zijn en het Verkochte zonder noemenswaardige gebreken aan Rochdale ter beschikking wordt vastgesteld.

Hiervan zijn uitgezonderd gebreken die niet tijdig verholpen kunnen worden door specifieke levertijden of weersgesteldheid. Alsdan zal er met de Rochdale Projectverantwoordelijke een andere einddatum worden gesteld.

Fysieke overdracht Woningen / Algemene ruimte

Ontwikkelaar maakt per woning net als van bijbehorende algemene ruimten een formeel proces-verbaal van Oplevering op (**4.3** en **4.4**). Oplevering en ter beschikkingstelling van alle algemene ruimten/delen zoals bergingsgangen, fietsenberging, Nutsruimten ed. gebeurt vóór de Oplevering van de woningen. Als de woningen bij Oplevering in zijn geheel gereed zijn en door Rochdale worden geaccepteerd dan zullen deze woningen door Rochdale middels een specifiek proces-verbaal (**4.3**), en ondertekend door beide partijen in drievoud, met bijbehorende, per woning dubbele set sleutels, worden overhandigd aan een Rochdale vertegenwoordiger.

Voorafgaand aan de Oplevering zal Ontwikkelaar bewijzen overhandigen dat alle installaties zoals ventilatiesystemen of verwarmingen etc. naar behoren (ook per woning) zijn ingeregeld en aan de verlangde capaciteiten voldoen, alsmede een verklaring van de hoofdaannemer en/of zijn onderaannemer te overleggen, zonder verlegging van aansprakelijkheid. Het niet nakomen van voornoemde verplichtingen is een reden om niet tot Oplevering over te gaan of betaling tegen te houden,

Ontwikkelaar zal ervoor zorgen dat alle bedienings-en onderhoudsvoorschriften overzichtelijk, behalve digitaal ook gebundeld in twee multomappen aan Rochdale worden verstrekt.

Bij overdracht moet het Verkochte volledig zijn schoongemaakt en alle onderdelen moeten ontdaan zijn van verontreinigingen, ook die het gevolg zijn van door derden uitgevoerde werken of werkzaamheden. Glasruiten, vloer- en wandtegelwerken en het sanitair worden ontdaan van papier, stickers, verf- en mortelspatten, alle glaswerken (binnen en buiten) schoongewassen zonder krassen en glas inclusief kozijnen moet aan beide zijden zijn gewassen. Het hang- en sluitwerk moet op doelmatige wijze zijn beproefd en gesmeerd. Al het technische installatiewerk moet volledig gekeurd en ingeregeld zijn. Eventuele ten gevolge van de uitvoering van het Verkochte verontreinigde eigendommen van Rochdale en van evt. zijn derden laat de Ontwikkelaar schoonmaken. Daarnaast moet het hele bouwterrein zijn opgeruimd en ontdaan van beton-en mortelresten en overig bouwvuil.

Toevoegingen m.b.t. de Oplevering

Als de woningen/algemene ruimte een kwaliteit hebben zoals bepaald in de contractdocumenten; t.w. Programma van Algemene Eisen Rochdale (SPER) functioneel deel, versie juli 2020 en de Technische en Bouwkundige Uitgangspunten (T&BU) maart 2023, en als daarnaast de kwaliteit van de referentiewoning gezamenlijk is vastgesteld, zal de Rochdale projectverantwoordelijke op verzoek, voor de Oplevering aan Ontwikkelaar een kwaliteitsverklaring overhandigen (**4.2**).

Niet direct zichtbare gebreken

Omdat bij de overdracht niet alle woningen tegelijk kunnen worden opgenomen bestaat de mogelijkheid dat Rochdale en/of huurders bij de eerste verhuring toch nog gebreken ontdekken. Deze gebreken worden aan Ontwikkelaar door Rochdale, via haar afdeling nazorg gemeld. Dit kan tot maximaal 15 werkdagen vanaf de Opleveringsdatum van betreffende woning. De Rochdale nazorgafdeling begeleidt ook de verdere afwikkeling van deze gebreken en bepaald of deze naar behoren zijn verholpen. Als er grote of belangrijke gebreken worden geconstateerd die ingrijpende aanpassingen vergen zal Ontwikkelaar met de Rochdale projectverantwoordelijke contact opnemen omdat dan mogelijk ook huurderving van belang kan zijn.

Aantekening hierbij is dat als de woning na 15 werkdagen al is bewoond; het geheel aan Ontwikkelaar is om verdere afspraken met bewoner(s) te maken en zonder ernstige overlast restzaken te verhelpen. Ontwikkelaar is verplicht om opgeloste zaken schriftelijk als gedaan en/of niet gereed of wachtend op, aan Rochdale te rapporteren.

Nadat de Ontwikkelaar Rochdale van de gesignaleerde/onvolkomenheden gebreken in kennis heeft gesteld worden die binnen 10 werkdagen na de kennisgeving verholpen, dit met uitzondering van gebreken die niet tijdig verholpen kunnen worden in verband met levertijden of weersgesteldheid.

Gebreken

Gebreken vermeld op het proces-verbaal van Oplevering en eerder gemelde zichtbare gebreken worden zo snel als mogelijk afgemeld bij Rochdale afdeling nazorg met een kopie aan de Projectverantwoordelijke.

Digitale Woning overdracht / Algemene ruimten

Naast het fysiek overdragen van het Verkochte is de overdracht van de overeengekomen af te geven stukken (digitaal en/of als hard copy) van groot belang. Rochdale beschouwt deze stukken als zo belangrijk dat een niet tijdige afgifte van deze stukken die nadrukkelijk voorafgaand aan de Oplevering(en) moeten zijn overhandigd, als een gebrek dat de Oplevering in de weg kan staan.

In dat geval is Rochdale uitdrukkelijk niet gehouden het Verkochte te aanvaarden en kan ertoe leiden dat het Verkochte niet zal worden opgeleverd en daarmee niet wordt overgedragen. Alle consequenties van deze aan Ontwikkelaar te verwijten omstandigheden zijn volledig voor zijn eigen rekening. Rochdale staat in haar recht zonder invloed van Ontwikkelaar om zo gewenst een derde partij de voortgang en kwaliteit namens Rochdale te laten beoordelen.

In het proces-verbaal van Oplevering (**4.2**) is een checklist opgenomen waarin de te leveren digitale en papieren stukken zijn opgesomd.

1) Zoals bij **4.6** aangegeven zullen er tussen Rochdale en Ontwikkelaar afspraken moeten worden gemaakt over een digitale BIM versie waaruit voor Rochdale bruikbare informatie is te distelleren. Dat zullen in grote lijn prestatiemodellen (aspectmodellen van de hoofdonderdelen bouwkundig, constructief en installatie technisch) moeten zijn aangepast naar de werkelijk gebouwde situatie (as-build). Dat geldt ook voor de aspectmodellen van de door Ontwikkelaar in te schakelen Hoofdaannemer (leveranciers/onderaannemers).
2) Modellen aanleveren in IFC en native bestandsformaat en in basis in/op ILS en IDS t.w. de Rochdale (meest actuele versie) en 2d extracten (dwg en pdf) uit deze modellen.
3) De te verstrekken documenten zoals genoemd in de **4.2** kwaliteitsverklaring.
4) Een ingevuld overzicht van onderhoudscontracten conform voorbeeld bij **4.5**.
5) Definitieve bedienings-en onderhoudsvoorschriften (waaronder “productbladen” en dergelijke alsmede meet- en instelgegevens) en certificaten/attesten van brandveiligheid, KOMO productcertificaten en test- en meetrapporten.
6) Tijdens de garantieperiode aangebrachte wijzigingen in/aan installaties moeten door de Ontwikkelaar (zijn installateur) alsnog op revisietekeningen en in voorschriften worden verwerkt en in het BIM systeem worden verwerkt.
7) Alle bestanden als hierboven genoemd worden eigendom van Rochdale. Het bij 1) genoemde moeten voorafgaand aan de Oplevering door de BIM coördinator van Rochdale worden goedgekeurd.
8) Ontwikkelaar verstrekt op eerste aanzegging van Rochdale een betalingsbewijs van de loonbelastingen en de inkomensafhankelijke bijdrage ingevolge de Zorgverzekeringswet van het werk. De Ontwikkelaar vrijwaart Rochdale van de gevolgen in geval Ontwikkelaar niet aan deze verplichtingen voldoet.

BIJLAGEN

4.1 Referentie woning
4.2 Kwaliteitsverklaringen
4.3 Verklaring opneming woningen
4.4 Verklaring opneming algemene ruimte/delen
4.5 Voorbeeld overzicht onderhoudscontracten

4.1 Referentiewoning

Projectgegevens

Projectnaam	: kavel D Zuidas Ravel te Amsterdam
Afnemer	: Woonstichting Rochdale
Projectnummer	: ……
Projectverantwoordelijke	: ……..
Kwaliteitscontroleur (ivt)	:……..
Bouwnummer/adres	:……..
Datum inspectie	:……..
Aanwezigen	: ……..

Hieronder een opsomming van gebreken in/aan de referentie woning.

NB. in eerste instantie zo nodig handmatig in te vullen en daarna door Ontwikkelaar digitaal te verspreiden, ter goedkeuring door Rochdale. Voordat de rondgang begint heeft Ontwikkelaar alle bij de Oplevering behorende bescheiden zoals inregelrapporten etc. overhandigd voordat deze opname plaatsvindt.

1)……

2)……

3)……

4)……

5)……

6)……

7)……

8)……

9)……

10)……

11)……

12)……

13)……

14)……

15)……

16)……

17)……

4.2 Kwaliteitsverklaring van Rochdale

Projectgegevens

Projectnaam	: kavel D Zuidas Ravel te Amsterdam
Projectnummer Rochdale	: ……..
Datum afgifte	: …….
Naam van ondertekenaar	: ……..

Op basis van controle ter plaatse, en de door Ontwikkelaar overhandigde informatie, verklaart de Rochdale vertegenwoordiger in naam: mw/dhr …… dat bovengenoemd project per datum dezer ondertekening is overgedragen van Ontwikkelaar aan Rochdale, en het project voldoet aan de uitgangspunten genoemd in de Overeenkomst.

In deze bijlagen worden de voor de kwaliteitsverklaring van belang zijnde stukken genoemd die voor het opstellen van deze verklaring volledig overhandigd of digitaal aanwezig moeten zijn.

Aldus te Amsterdam namens Rochdale opgemaakt;

Handtekening ……

In naam	:……..….
Functie	:…….
Per datum	: ……..……

Af te vinken overzicht van door Ontwikkelaar aan te leverde rapportages en informatie

☐ De overdrachtsverklaring van ……. stuks woningen en algemene ruimten.

Rapportages van de adviseur(s)

☐ Alle installaties.
☐ Brandwering en voorzieningen.
☐ Bouwfysisch (BENG uitvoeringsfase).
☐ Bouwregelgeving.
☐ Schilderwerk.
☐ Bodemrapportage i.v.t.
☐ Opleveringsstaten van de aangegeven onderdelen.

Rapportages constructeur

☐ Bezoekrapporten.

Rapportages van de kwaliteitsmanager en anderen

☐ Logboek.
☐ Bezoekrapporten.
☐ Rapportages van de V&G coördinator.
☐ Rapportages van de Rochdale kwaliteitsmanager.

Verwerkingsvoorschriften

☐ Metselwerk/mortel (afstemming etc.).
☐ Constructief (bijvoorbeeld geveldragers).

- vervolg kwaliteitsverklaring -

Meetrapporten

☐ In de grond gevormde palen.
☐ Luchtdichtheidsmeting(en).
☐ Geluidsmeting(en) (intern/extern geluid), waaronder een rapportage nagalmonderzoek van alle algemene ruimtes.
☐ Thermofotografie van de gevels.
☐ Meetcertificaat conform NEN 2580.

Garantieverklaringen

☐ Ontwikkelaar/Hoofdaannemer (een algemene - naar Rochdale verlegde - garantieverklaring);
☐ Materiaalgaranties.

Installatie documenten

Ontwikkelaar zal aan Rochdale vóór de opname van het technische installatiewerk de volgende documenten ter beschikking stellen:

☐ Test- en prestatierapporten.
☐ Definitieve onderhouds- en bedieningsvoorschriften.
☐ Concept revisie tekeningen zie ook het BIM protocol.
☐ concept onderhoudscontracten.
☐ Garantieverklaringen.
☐ Schriftelijke goedkeuring(en) van eventuele overige goedkeurende partijen (zoals brandweer, Liftinstituut en Bureau voor Sprinklerbeveiliging etc.).

4.3 Overdrachtsverklaring per woning en privé gedeelte

Ondergetekenden verklaren dat per deze de hierna specifiek benoemd woning/appartement en het daarbij behorend privégedeelte, per dagtekening deze is overgedragen en geheel in orde bevonden met uitzondering van de in deze verklaring vermelde gebreken.

Naam Afnemer : Woningstichting Rochdale

Woning/privégedeelte
Bouwnummer : ……..
Straatnaam en huisnummer : … … … … … … … … … … … … … … … … … … … .
Postcode en plaatsnaam : …….

Aan de woning/privégedeelte zijn de volgende onvolkomenheden/gebreken geconstateerd:

Nr.	Ruimtebenaming	Omschrijving onvolkomenheden

Sleutel overhandiging en zo van toepassing meterstanden en EAN-codes

Meter	Stand bij overdracht	Eventueel een EAN-code
Water	m3	
Elektra I	kWh	
Elektra II	kWh	
Warmte	GJ	

Afgeschermde/beveiligde Sleutels	aantal
Hoofd entrée woningcomplex en passend op fietsenberging	
Eigen voordeur	
Meer	

Opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op ……..-……...-20….

Paraaf Rochdale …… Paraaf Ontwikkelaar……

Voor herstel van onvolkomenheden/gebreken zie tekst blz. 2.

4.4 Overdrachtsverklaring van de algemene ruimten

Ondergetekenden verklaren per deze dat de hierna specifiek benoemde algemene ruimten/delen behorend bij de voor Rochdale ontwikkelde woningen per dagtekening dezer zijn overgedragen en geheel in orde bevonden met uitzondering van de in deze verklaring vermelde gebreken.

Naam Afnemer : Woningstichting Rochdale

Algemene ruimte voor en behorend bij de woningen

Omschrijvingen

1)
……

2)
……

3)
……

4)
……

Aan/in de algemene ruimte/delen zijn de volgende onvolkomenheden/gebreken geconstateerd:

Nr.	Ruimtebenaming	Omschrijving onvolkomenheden

Opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op …..-…..-20…..

Meterstanden CVZ, EAN-codes (i.v.t) en sleutel overhandiging.

Meter	Stand bij overdracht	Evt. EAN-code
Water	m3	
Elektra I	kWh	
Elektra II	kWh	
Warmte	GJ	

sleutels	aantal

Opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op …..-…..-20…..

Paraaf Rochdale……. Paraaf Ontwikkelaar……..

Voor herstel van onvolkomenheden/gebreken zie tekst blz. 2 daarbij aangetekend dat herstel aan/in woningen voorgaat maar de bewoners ook zonder overlast de algemene ruimten normaal moeten kunnen gebruiken.

4.5 Voorbeeld overzicht onderhoudscontracten

Overzicht aan te leveren		Naam onderhoudspartij	NAW gegevens partij + mail	aantal jaar garantie	ingangsdatum
Beveiliging					
Beveilingscamera					
Brandbeveiliging Blusmiddelen					
Brandbeveiliging Brandhaspels/droge blusleiding					
Brandbeveiliging Rookmelders					
Brandmeldinstallatie					
Communicatie C-lock					
Communicatie collectief antenne GSO					
Communicatie doormelding CV					
Communicatie doormelding lift					
Dakbedekkingen Bitumineus					
Dakbeveiliging contract					
Gasdetectie					
Gevelonderhoudsinstallatie					
Gevelonderhoudsinstallatie keuring					
Goten schoonmaken					
Halofooninstallatie (Videofoon)					
Keukenapparatuur					
Lift installatie keuring					
Liften					
Liftput schoonmaken					
Mechanische ventilatie collectief					
Mechanische ventilatie individueel					
Noodverlichtingsinstallatie					
Ongedierte bestrijding Kakkerlakken					
Ongedierte bestrijding Muizen					
Overdrukinstallatie					
Overspanningsbeveiliging (bliksembeveiliging)					
Rioolontstopping					
Schilderwerk					
Schoonmaak algemeen					
Schoonmaak vuilcontainer					
Schoorstenen schouwen					
Terrein Afwerking en groenvoorziening					
Verlichting Algemene ruimten / groepremplace					
Verpleegoproepinstallatie					
Wandopeningen bu Bew.delen Automatische schuifdeuren					
Warmte-opwekking collectief CV					
Warmte-opwekking collectief CV Visa/Nox keuring					
Warmte-opwekking individueel CV					
Warmte-opwekking stadsverwarming m.unit					
Warmte-opwekking stadsverwarming z.unit					
Warmte-opwekking warmtemeters					
Waterbehandeling legionellametingen					
Waterinstallatie Hydrofoor					
Waterinstallatie Warmwater geiser/boiler/IRC					
Zonwering/uitvalschermen					

4.6 Rochdale BIM protocol (implementatie iom Ontwikkelaar)

Voor digitalisering van het Rochdale woningbezit en om daaruit bepaalde informatie te kunnen generen die voor onze organisatie van belang is (zoals onderhoud of wijzigingen in plattegronden) werkt Rochdale met een zogenoemd BIM protocol. Iedere voor Rochdale werkende woningontwikkelaar of belangrijke leverancier zal zich moeten confirmeren aan het gebruik van een door Rochdale te gebruiken systeem bij de uitwerking. Maar nog belangrijker is de informatie bij de Oplevering en de ter beschikkingstelling van het vastgoed aan de woningcorporatie.

Bij een Turnkey nieuwbouwlevering en ook bij aankoop van bestaand vastgoed zullen er tussen Ontwikkelaar en Rochdale afspraken moeten worden gemaakt in welke mate er aan de Rochdale eis tegemoet kan worden gekomen. Immers Rochdale heeft tijdens het turnkey ontwikkel- en bouwtraject een geheel andere rol dan in het geval zelf als opdrachtgever het project met adviseurs uit te laten werken.

Ook aansprakelijkheden voor het ontwerp en de realisatie hebben een geheel andere constellatie dan een traditioneel uit te werken en te bouwen project.

Niet tegenstaande beschouwt Rochdale het meewerken van de Ontwikkelaar aan een voor haar bevredigend en voor haar ook bruikbaar BIM-systeem als een belangrijk contractonderdeel van onderhavige woningbouwontwikkeling aan de Zuidas te Amsterdam.

--//--