



Bijlage 12 - Werkomschrijving Tijdelijk beheer / anti-kraak WONINGEN

Voorbereiding

1. Opdrachtnemer zal, na aanmelding van een Woning door Opdrachtgever, samen met Opdrachtgever een inventarisatieronde op locatie uitvoeren. Naar aanleiding van deze inventarisatie zal zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen 3 werkdagen door Opdrachtnemer een volmacht uitgebracht worden, die verwijst naar en gebaseerd is op de raamovereenkomst. Hierin zal onder andere de ingangsdatum en de duur of einddatum van de bruikleenovereenkomst vermeld worden. Indien er geen einddatum in de overeenkomst vermeld staat zal deze overeenkomst voor onbepaalde tijd gelden. Een model van een volmacht woning is als bijlage 15 toegevoegd, deze kan zonder aanvullende kosten op verzoek van Opdrachtgever met aanvullende wensen aangepast worden.
2. Na schriftelijke goedkeuring van de volmacht door Opdrachtgever, zal Opdrachtnemer deze de woning op een zo kort mogelijke termijn feitelijk laten gebruiken. De ingangsdatum van het tijdelijk gebruik wordt in overleg met Opdrachtgever bepaald.
3. Opdrachtnemer zal standaard de Woning laten bewonen. Slechts na schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever, is het de Opdrachtnemer toegestaan een Woning voor andere doeleinden in bruikleen te geven aan derden. In uitzonderlijke gevallen kan Opdrachtgever van Opdrachtnemer verlangen een maatschappelijke partij in de Woning te plaatsen, waarbij Opdrachtnemer maatschappelijke tarief in rekening brengt bij de maatschappelijke partij, conform de ingediende prijs van de prijsopgave bijlage 4. Plaatsing gaat altijd in overleg tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer.
4. Per ingangsdatum volmacht is Opdrachtnemer verantwoordelijk voor het beheer.
5. Per te beheren Woning zal Opdrachtnemer een inventarisatiescan maken, tevens worden er digitale foto's gemaakt om de beginstaat van de Woning vast te leggen en misverstanden bij oplevering te voorkomen. De resultaten hiervan worden verwerkt in een rapportage dat de Opdrachtgever per e-mail ontvangt op de door de Opdrachtgever aangegeven e-mailadres(sen).

In het technisch inventarisatierapport dienen minimaal de onderstaande gegevens genoemd te worden:

- Objectgegevens (adres, type object, e.d.);
- Controle datum;
- Meterkastcontrole inclusief meterstanden;
- Gegevens technische installatie;
- Asbest/legionella risico;
- Korte omschrijving omstandigheden en bijzonderheden.

De Opdrachtgever kan zonder bijkomende kosten, gedurende de contractperiode, standaard aanvullende zaken in het rapport laten opnemen.

6. Opdrachtnemer zal de Woning voorzien van raamposters en eventueel V-borden die het tijdelijk gebruik van panden aangeven; dit om de directe omgeving te informeren en ter preventie om allerlei risico's als vandalisme, kraak enz. tegen te gaan.
7. In overleg met Opdrachtgever zal Opdrachtnemer het maximaal aantal in de Woning te plaatsen personen bepalen. Opdrachtnemer zal zich uitdrukkelijk inspannen de periode van leegstand gedurende de beheerperiode zo kort mogelijk te houden.
8. Opdrachtnemer zal de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) en de direct omwonenden informeren over het tijdelijke gebruik.
9. Opdrachtnemer zal zorgdragen dat in elk pand duidelijk zichtbaar informatie hangt met zijn calamiteitenummer.
10. Opdrachtgever verstrekt per tijdelijk door Opdrachtnemer te beheren Woning, de bij de Woning behorende sleutel(s). Opdrachtnemer verplicht zich en Opdrachtgever verleent Opdrachtgever toestemming om minimaal één slot te vervangen door een (gecertificeerd) slot, waarvan de sleutels door- en ter beoordeling van Opdrachtnemer ter beschikking gesteld kunnen worden aan de (toekomstige) bewoners.
11. Opdrachtnemer zal met iedere (toekomstige) gebruiker van een Woning een standaard bruikleenovereenkomst afsluiten, conform 7A:1777 BW met een maximale wederzijdse opzegtermijn van 28 dagen.
12. Opdrachtnemer zal iedere 4 tot 6 weken de Woning controleren. De resultaten hiervan worden verwerkt in een rapportage dat de Opdrachtgever per e-mail ontvangt op de door de Opdrachtgever aangegeven e-mail adres(sen).

In het inspectierapport (pandcontrole rapport) dienen minimaal de onderstaande gegevens genoemd te worden:

- Adres van het object;
- Controle datum;
- Korte omschrijving omstandigheden en bijzonderheden;
- Meterstanden;

Bij onregelmatigheden, wat betreft gebruik object, dient er door de Opdrachtnemer actie ondernomen worden tegen gebruiker.



Eisen aan de gebruikers

13. Opdrachtnemer selecteert enkel tijdelijke bewoners die geschikt zijn voor deze bijzondere woonvorm en welke passend zijn bij deze woning en zijn omgeving.
14. Opdrachtnemer zal zich inspannen zoveel mogelijk tijdelijke bewoners uit de Gemeente Westland als eerste een kans geven om in aanmerking te komen voor tijdelijk gebruik van de woning. Mocht Opdrachtnemer een te klein netwerk met Westlandse bewoners bezitten om aan deze inspanningsplicht te voldoen, dient Opdrachtnemer op eigen initiatief en op eigen kosten advertenties te plaatsen in (lokale) media, danwel online om zodoende zijn netwerk en naamsbekendheid in het Westland te vergroten.
15. Opdrachtnemer dient bij intake van de gebruikers te informeren over de volgende elementen van leegstandbeheer:
 - Pandcontroles;
 - Sleutelbeheer;
 - Opzegtermijn;
 - Kosten.
16. Alle door Opdrachtnemer geselecteerde gebruikers zijn minimaal 18 jaar en zijn in het bezit van een WA-verzekering, een inboedelverzekering, een ziektekostenverzekering, een aantoonbaar regelmatig inkomen, de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
17. Opdrachtnemer ziet erop toe dat de tijdelijke bewoners van de woning zich tijdig inschrijven en zich ingeschreven houden in de Basisregistratie Personen (BRP). Tevens dient Opdrachtnemer erop toe te zien dat de tijdelijke bewoners bij einde van hun bruikleen zich ook weer tijdig uitschrijven uit de BRP.
18. De gebruikers zijn in het bezit van een brandpreventie- en veiligheidspakket. Opdrachtnemer ziet erop toe dat deze pakketten op de juiste wijze wordt geïnstalleerd in de Woning.
19. Opdrachtnemer dient voor ingebruikname van de Woning door de gebruiker, de gebruiker te informeren over het pand. De informatie bevat minimaal:
 - Werking van (brand) alarm;
 - Werking van verwarming;
 - Werking van warmwater voorziening;
 - Kosten;
 - Wat te doen bij calamiteiten;
 - Informatie waaruit blijkt hoe de klachtenprocedure is vormgegeven.
20. Opdrachtnemer zal erop toezien dat de gebruikers geen feesten organiseren waarbij meer dan 10 personen in totaal aanwezig zijn. Tevens zal Opdrachtnemer erop toezien dat de gebruikers geen huisdieren houden die overlast kunnen geven bij het tijdelijke gebruik, danwel bij bezichtigingen namens of door Opdrachtgever.

Aansluitingen en voorzieningen.

21. Opdrachtgever zal, met het oog op het beoogde tijdelijke gebruik (bewoning) van de Woning, zorgdragen voor aanwezigheid van de meest noodzakelijke voorzieningen in de Woning. Met de meest noodzakelijke voorzieningen wordt onder andere bedoeld dat in de Woning een douchevoorziening, een keukenblok en een wasmachine aansluiting aanwezig zijn.
22. Indien de in artikel 21 genoemde voorzieningen niet aanwezig zijn, dient Opdrachtnemer deze op zijn kosten aan te brengen/te installeren. De aan te brengen voorzieningen zijn en blijven eigendom van Opdrachtnemer. Hierdoor is dit verplicht eventueel noodzakelijk onderhoud aan de aangebrachte voorzieningen voor haar rekening uit te voeren. Tevens dient Opdrachtnemer de aangebrachte voorzieningen bij lege oplevering van de Woning verwijderd te hebben.
23. Tevens dient het pand voorzien te zijn van elektra, stromend water, wastafel(s), verwarming en toilet(ten) in voldoende mate en in bruikbare staat. Opdrachtnemer kan en mag, echter alleen na overleg met en in opdracht van Opdrachtgever deze voorzieningen zelf (laten) aanbrengen c.q. (laten) installeren. De hieraan verbonden kosten zullen vooraf schriftelijk worden goedgekeurd door Opdrachtgever.

Betaling en kosten.

24. De op de Woning drukkende (gemeentelijke) belastingen en heffingen (zijnde het gebruikersdeel) zullen niet voor rekening van Opdrachtgever komen.
25. Opdrachtnemer ziet toe dat de gebruikers van de Woning bij aanvang van het gebruik de nutsvoorzieningen op hun naam zetten.



Onderhoud en veranderingen aan Woning

26. Opdrachtgever is gehouden de in tijdelijk beheer gegeven Woning gedurende het bestaan van de bij de Woning behorende volmacht, zoveel mogelijk in bruikbare en glasdichte staat te houden.
27. Al het onderhoud, zowel groot als klein, zowel binnen als buiten, zowel achterstallig als lopend, is voor rekening en risico van Opdrachtgever. Slechts de kosten van klein dagelijks onderhoud, zoals is opgenomen in het "Besluit kleine herstellingen" zullen niet voor rekening van Opdrachtgever komen. Dit besluit is als bijlage 23 toegevoegd. Tijdens de in beheer name kunnen partijen bijzondere onderhoudsafspraken maken. Deze zullen dan in de volmacht worden opgenomen.
28. Opdrachtnemer is gehouden mankementen in of aan de Woning zo spoedig mogelijk mede te delen aan Opdrachtgever.
29. De Woning zal opgenomen worden in het 24/7 calamiteitendienst van Opdrachtnemer, in geval van nood is Opdrachtnemer ook buiten kantooruren en in de weekenden bereikbaar.
30. Opdrachtnemer mag geen noemenswaardige veranderingen aanbrengen aan of in de Woning zonder toestemming Opdrachtgever.
31. Opdrachtgever kan nimmer verplicht worden tot vergoeding van of overname van aan of in de Woning aangebrachte veranderingen.
32. Met inachtneming van het toekomstig gebruik van de Woning bepaalt Opdrachtgever of zij overgaat tot het wel of niet uitvoeren van enig onderhoud. Opdrachtgever kan nimmer verplicht worden enig onderhoud uit te voeren.
33. Opdrachtnemer dient, in overleg met Opdrachtgever, zorg te dragen dat minimaal eens per jaar een keuring inclusief onderhoud wordt uitgevoerd bij de geiser, CV of de gaskachel door een daartoe erkend installateur. Naar aanleiding van deze controle dient Opdrachtnemer een kopie van de werkbom en rapportage aan Opdrachtgever te verstrekken. Voorafgaande het nieuwe kalenderjaar dient Opdrachtnemer aan Opdrachtgever een overzicht van de aanwezige gasgestookte installaties te overhandigen die het komende kalenderjaar gekeurd dienen te worden met daarop te verwachten data van de keuringen.
34. 90% van de storingen moeten binnen 72 uur na melding door gebruiker door Opdrachtnemer zijn verholpen (wind- en waterdicht). Storingen die het gebruik van de woning onmogelijk maakt, zoals een grote lekkage, gas of elektra moeten binnen 24 uur na melding door gebruiker door Opdrachtnemer zijn verholpen.
35. Opdrachtnemer is gerechtigd om zowel tijdens als buiten kantooruren, zonder voorafgaande toestemming, storingen op te lossen tot een bedrag van € 500,- (excl. btw, incl. toezicht en controle) per gebeurtenis. Alle storingen boven € 500,- (excl. btw, incl. toezicht en controle) moeten eerst aan Opdrachtgever ter goedkeuring worden voorgelegd.
36. Opdrachtnemer zal voorafgaand aan facturering van elk onderhoud een werkbom aanvragen bij Opdrachtgever. In dit verzoek dienen minimaal het werkadres, uitgevoerde werkzaamheden, uitvoerdatum en het factuurbedrag (excl. btw) worden genoemd. Na controle op rechtmatigheid van de aanvraag, zal deze afgegeven worden. Opdrachtnemer dient dit nummer op de desbetreffende factuur te vermelden. Tevens dient Opdrachtnemer de door Opdrachtgever aan te leveren financiële nummers op de factuur te zetten. Opdrachtgever is bevoegd de eis voor het aanvragen van een werkbom te laten vervallen. De factuur dient digitaal (als pdf) gestuurd te worden naar facturen@gemeentewestland.nl.

Bezichtiging van en toegang tot de Woning

37. Opdrachtgever en de door haar aangewezen personen kunnen de bij Opdrachtnemer in tijdelijk beheer zijnde Woning te allen tijde bezichtigen, zulks onder de voorwaarden zoals vermeld in het tweede en derde lid van dit artikel. Opdrachtgever zal zich inspannen een zodanige bezichtiging minimaal een (werk)dag van te voren aan Opdrachtnemer mede te delen.
38. Opdrachtgever is gehouden tijdens de bezichtiging zorg te dragen voor het respecteren van de rechten en de privacy van de tijdelijke gebruikers, zulks zoals is vastgelegd in het "Gebruiks- en toetredingsprotocol panden", welke recente versie te vinden is op keurmerkleegstandbeheer.nl.
39. Alle contacten tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer van de in tijdelijk beheer gegeven Woningen lopen via Opdrachtnemer of via een door hem aangewezen contactpersoon.
40. Alle contacten met gebruiker lopen via Opdrachtgever. Opdrachtnemer zal deze eis in zijn bruikleenovereenkomst met gebruiker opnemen en zonodig de gebruiker hierop wijzen.

Aansprakelijkheid

41. Schade ontstaan aan de Woning als gevolg van het tijdelijk gebruik, danwel als gevolg van leegstand gedurende de tijdelijk beheerperiode, komt voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
42. Opdrachtnemer verplicht zich eventuele schade per ommekeer aan Opdrachtgever te melden.
43. Opdrachtnemer zegt alle mogelijke medewerking aan Opdrachtgever toe om nakoming van de bruikleenovereenkomst door de tijdelijke bewoner(s) te bevorderen.
44. Vanaf de dag dat de afgesloten volmacht eindigt en Opdrachtnemer de Woning ingevolge de bepalingen van deze overeenkomst vrij van gebruik aan Opdrachtgever oplevert, is alle risico van leegstand en de gevolgen daarvan voor de Woning volledig voor rekening van Opdrachtgever.



Opzeggen tijdelijk beheer van de Woning

45. Gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst kan zowel Opdrachtgever als Opdrachtnemer het tijdelijk beheer van een of meerdere Woningen opzeggen, doch alleen met inachtneming van een opzegtermijn zoals is genoemd in de afgesloten volmacht. Waarbij een minimum opzegtermijn van 35 dagen gehanteerd dient te worden.
46. Opdrachtnemer kan het tijdelijk beheer per Woning en per direct opzeggen (doen ontbinden) indien er sprake is van door haar ondervonden overmacht dan wel een Woning – naar de mening van Opdrachtnemer - niet meer bewoonbaar is, waardoor Opdrachtnemer niet langer kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Deze opzegging dient schriftelijk te geschieden.
47. Op de dag dat het tijdelijk beheer eindigt zal Opdrachtnemer de Woning vrij van bewoning, in oorspronkelijke staat (behoudens normale slijtage) en bezemschoon weer aan Opdrachtgever opleveren. Tevens dient de oplevering plaats te vinden onder afgifte van alle aan Opdrachtnemer afgegeven sleutels en dienen de meterstanden opgenomen te worden. Bij de oplevering dient er gebruik gemaakt te worden van een opleverformulier (zie bijlage 17), waarin minimaal de onderstaande gegevens verwerkt zijn:
 - Objectgegevens;
 - Datum oplevering;
 - Meterstanden;

Vergoedingen

48. De Opdrachtnemer mag enkel voor de onderstaande punten vergoedingen in rekening te brengen, hierin dienen alle overige aanverwante zaken in begrepen te zijn:
 - Een tarief voor het eerste bezoek, opstellen inventarisatierapport, opstellen van een volmacht conform eerder gestelde eisen en het vervangen van een cilinder.
 - Een tarief voor het beheer indien dit voor minder dan drie maanden is. Bij beheer van drie maanden of meer is er geen beheer vergoeding toegestaan;
 - Diverse tarieven voor verplichte onderhoudstaken zoals in prijsopgave bijlage 4 zijn genoemd.
49. Overige werkzaamheden/onkosten die onder dit contract vallen of van verwacht kan worden dat deze onder dit contract vallen om de taken van het leegstandbeheer van tijdelijk beheer van woningen op een juiste wijze te volbrengen dienen in de bovengenoemde bedragen te zijn inbegrepen en kunnen op geen enkele wijze aanvullend in rekening gebracht worden bij Opdrachtgever.
50. Aanvullende werkzaamheden die niet beschreven staan en niet te voorzien zijn, kunnen in overleg met Opdrachtgever na schriftelijke goedkeuring uitgevoerd en doorbelast worden aan Opdrachtgever of kan door Opdrachtgever elders weggezet worden.
51. De kosten die Opdrachtnemer bij de gebruiker/ bewoner in rekening brengt kunnen niet aan Opdrachtgever worden doorbelast.