

Opleveringsprocedure woningen BPD WONINGFONDS (BPD WF) **(versie 12 januari 2022)**

Definities

Opzichter:	Vertegenwoordigt BPD WF tijdens de bouw en oplevering.
Aannemer:	Op grond van de Turnkey-aannemingsovereenkomst tussen Verkoper en Aannemer (TKA), realiseert de Aannemer in opdracht van Verkoper een project, en levert op aan Verkoper.
Verkoper:	Op grond van de Turnkey-(Koop)overeenkomst tussen Verkoper en BPD WF (TKO) laat Verkoper een project realiseren, en levert op aan BPD WF.
Beheerder:	Vastgoedmanager; beheert het project namens BPD WF.
Directiemakelaar:	Verhuurt de woningen; is penvoerder bij meer dan één Makelaar.
Makelaar:	Verhuurt de woningen.
PRO:	Projectontwikkelaar van Verkoper; begeleidt het project en is (tegenover BPD WF) eindverantwoordelijk.
TM:	Technisch manager Exploitatie van BPD WF; technisch verantwoordelijk ná oplevering.
AM:	Asset manager Exploitatie van BPD WF; commercieel eindverantwoordelijk ná oplevering.

1. Voorbereidingen

- 1.1. Op naam van BPD WF worden tijdig door de Aannemer de woningaansluitingen en levering van meters van de nutsbedrijven aangevraagd (per adres Beheerder). De Aannemer probeert vooraf met de nutsbedrijven een afspraak te maken over bundeling van facturen per blok of gebouwdeel (één factuur voor meerdere woningen).
- 1.2. PRO verstrekt tenminste 6 weken voor de geprognosticeerde oplevering een gedetailleerd opleveringsschema met daadwerkelijke opleverdata op adres niveau aan de Opzichter. De Opzichter stelt de Beheerder tijdig op de hoogte van dit schema.
- 1.3. Op initiatief van de Opzichter vindt er een rondgang plaats om de kwaliteit van het op te leveren werk te beoordelen en om een referentiekwaliteit vast te stellen.
Aanwezig: de Opzichter, Aannemer, Beheerder, TM en PRO.
- 1.4. Beheerder stelt in overleg met de Makelaar en Opzichter op basis van door de PRO te leveren gegevens een huurdersinformatiemap samen en zorgt voor cadeaus voor de huurders.
- 1.5. De Makelaar zorgt dat de huurovereenkomsten ondertekend worden en distribueert de huurdersinformatiemap. De getekende huurovereenkomsten dienen binnen uiterlijk 5 werkdagen voor oplevering aan de Beheerder te worden overhandigd. Ten behoeve van 'prolongatie nieuwe eenheden' houdt de Beheerder op een lijst bij wanneer de eenheden zijn opgeleverd aan BPD WF en de sleutel is overgedragen aan de huurder (of Beheerder als er nog geen huurder is). Op de lijst staan minimaal de volgende gegevens: bouwnummer, adres, datum van oplevering aan BPD WF, datum sleuteloverdracht aan huurder (of Beheerder) en ingangsdatum huurovereenkomst. Als regel geldt dat indien de huurovereenkomst uiterlijk 3 werkweken na datum van oplevering aan BPD WF ingaat, er geen sprake is van leegstand. Als de huurovereenkomst later ingaat dan is er wel sprake van leegstand.
- 1.6. Beheerder organiseert, voor rekening van BPD WF, samen met de Makelaar en PRO feestelijkheden bij de eerste sleuteloverdracht.

- 1.7. De (Directie)Makelaar stuurt wekelijks ter informatie een kopie van het overzicht van de stand van zaken van de verhuur naar AM met een kopie naar de Beheerder.

2. Vooropname en laatste controle

- 2.1. Uiterlijk één maand voor oplevering wordt er een vooropname (ook wel vooropneming / voorschouw) gemaakt door de Opzichter, in aanwezigheid van de PRO en de Aannemer. De Beheerder is aanwezig bij de vooropname van de eerste woning(en) en vervolgens steekproefsgewijs. Bij de vooropname van de eerste woning gelegen in een woongebouw, dienen alle gemeenschappelijke ruimten die toegankelijk zijn voor de eerste bewoners, geheel gereed en toegankelijk te zijn (mits de Opzichter daarmee instemt, uitgezonderd de liftcabine). Indien dit niet het geval is, kan de Opzichter besluiten om de vooropname toch te laten plaatsvinden. Bij voorkeur niet.
De Opzichter zal een vooropnamestaat opstellen.
- 2.2. De Beheerder bekijkt de woning 'door de bril van de huurder' en adviseert de Opzichter.
- 2.3. De Opzichter zet de bemerkingen op de vooropnamestaat.
- 2.4. Als de vooropname van de privé-delen en de gemeenschappelijke delen naar tevredenheid van de Opzichter verloopt, geeft de Opzichter dezelfde werkdag aan de Beheerder door dat de sleuteloverdracht aan de huurders kan plaatsvinden. De Beheerder neemt een besluit over de datum van sleuteloverdracht (aan de huurders) en meldt dit aan de Makelaar, AM, Beheerder en Opzichter.
- 2.5. De Makelaar stuurt binnen 2 werkdagen na de melding van de Beheerder een brief met datum van sleuteloverdracht en overschrijvingsformulieren van nutsaansluitingen naar de huurder en verstrekt een kopie van de brief en overschrijvingsformulieren aan de Beheerder.
Let op: de termijn tussen de officiële melding en de sleuteloverdracht is in de regel 4 weken.
- 2.6. Eén week voor de oplevering wordt een laatste controle gemaakt door de Opzichter, in aanwezigheid van PRO en de Aannemer. De Aannemer dient er voor te zorgen dat de woningen en de daarbij behorende, buiten de woningen gelegen, ruimten (bergingen en evt. parkeerplaats – voor zover dit uit de Technische Omschrijving, onderdeel van de TKA) alsmede de evt. algemene, gemeenschappelijke ruimten gebruiksgereed en goed bereikbaar te zijn. Dat wil zeggen dat alle bewerkingen uitgevoerd dienen te zijn, de lijst met bemerking die is opgesteld tijdens de vooropname dient te zijn afgewerkt. Alle nutsaansluitingen zijn gerealiseerd, de installaties zijn beproefd, de woning en evt. gemeenschappelijke ruimten zijn schoongemaakt zodat er een controle op krassen kan worden uitgevoerd. Tijdens de laatste controle controleert de Opzichter in elk geval de werking van alle draaiende delen en installaties. In overleg tussen de Opzichter, Beheerder, TM, PRO en Aannemer wordt bepaald of tapijt en afwerking van de liftcabine pas enkele weken na oplevering en verhuizing worden aangebracht.

3. Tussen de vooropname en de oplevering

- 3.1. Vóór oplevering van de woning aan BPD WF, herstelt de Aannemer alle gebreken die zijn vermeld op de vooropnamestaat. Uitzonderingen hierop zijn slechts mogelijk in geval van lange levertijden alsmede kleine gebreken, die de ingebruikneming van de woningen c.q. het appartementencomplex niet in de weg staan en die op korte termijn zonder overlast voor

- huurders/gebruikers hersteld kunnen worden. Glasbreuk zal (eventueel d.m.v. een noodreparatie) binnen 24 uur verholpen worden (snelservice).
- 3.2. Drie dagen voor oplevering stuurt de Opzichter gereedmeldingsformulieren naar de gemeente, een kopie gaat in het dossier.
 - 3.3. De Beheerder meldt de op te leveren woningen aan bij de verzekering van BPD WF.
 - 3.4. De Beheerder meldt de verhuurde woningen af bij het (de) energiebedrijf(ven). Voor de niet verhuurde woningen blijft de energie op naam van BPD WF (per adres Beheerder).
 - 3.5. De Beheerder maakt een rondgang door enkele woningen en laat zich door de Opzichter op de hoogte stellen van het gebruik van de installaties in de woning, ter voorbereiding op de sleuteloverdracht aan de huurders.

4. Oplevering en sleuteloverdracht aan BPD WF

- 4.1. Bij opneming c.q. oplevering dienen de woningen en de daarbij behorende, buiten de woningen gelegen, ruimten (berging en evt. parkeerplaats – voor zover dit uit de Technische Omschrijving, onderdeel van de TKA) alsmede de evt. algemene, gemeenschappelijke ruimten geheel gebruiksgereed en goed bereikbaar te zijn. Voorts dienen (voor zover de Verkoper deze op grond TKO dient te realiseren) de betreffende parkeerplaatsen te zijn aangelegd. Ook dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de woningen c.q. het appartementencomplex te zijn gewaarborgd, zodat een en ander op normale wijze door de beoogde gebruikers bereikbaar zijn, eventueel door middel van tijdelijke bestrating. Tevens zal het openbaar gebied in de nabije omgeving van de Woningen – zo mogelijk – worden aangelegd, zodanig dat het de verhuurbaarheid en bewoonbaarheid van de woningen niet in de weg staat.
- 4.2. De Opzichter maakt bij c.q. naar aanleiding van de opneming een opnamestaat per woning, hierop worden ook de meterstanden genoteerd. Tijdens de opname controleert de Opzichter alle woningen volledig op beschadigingen en krassen. De Beheerder is hierbij aanwezig om zich op de hoogte te stellen van hetgeen wordt opgenomen. De opnamestaat wordt door de Opzichter, PRO en Aannemer ondertekend. Elke woning wordt separaat opgenomen en opgeleverd.
- 4.3. De Opzichter maakt bij c.q. naar aanleiding van de opneming een opnamestaat per gebouw(deel) van de algemene / gemeenschappelijke ruimten, algemene installaties, gevels, dak en buitenomgeving. De Beheerder is hierbij aanwezig om zich op de hoogte te stellen van hetgeen wordt opgenomen. De opnamestaat wordt door de Opzichter, PRO en Aannemer ondertekend.
- 4.4. Indien het project – in navolging van de opneming – door BPD WF is/wordt goedgekeurd, worden de sleutels van de woningen en algemene ruimten door de Aannemer aan de Opzichter overhandigd. Er worden geen sleutels, anders dan met goedkeuring van de Opzichter, achtergehouden voor zg. narooi-/herstel werkzaamheden. Het moment van goedkeuring geldt (enerzijds) als oplevering van het project tussen Verkoper en Aannemer (op grond van de TKA) en (anderzijds) als oplevering van het project tussen Verkoper en BPD WF (op grond van de TKO).
- 4.5. De Aannemer overhandigt, direct bij de sleuteloverdracht, een lijst met telefoonnummers van bedrijven waar urgente klachten als storingen en lekkages binnen en buiten werktijd gemeld kunnen worden, aan de Opzichter. De Opzichter stuurt een kopie daarvan naar de Beheerder en de Makelaar.

- 4.6. De Opzichter houdt een lijst bij met data waarop woningen zijn opgeleverd en verstrekt daarvan , indien van toepassing per blok, een kopie aan de Beheerder. Op die lijst staan ook de data waarop de onderhoudsperiode afloopt. De Beheerder vermeldt de datum van oplevering op de lijst 'prolongatie nieuwe eenheden' (zie **artikel 1.5**).
- 4.7. Binnen 2 (twee) weken na oplevering herstelt de Aannemer alle eventuele gebreken die zijn vermeld op de opnamestaat. Uitzonderingen hierop zijn slechts mogelijk in geval van lange levertijden. In verband met deze werkzaamheden maakt de Aannemer zelfstandig/rechtstreeks een afspraak met de huurder, indien de woning reeds aan een huurder is overgedragen (zie ook **artikel 5.5**).
- 4.8. De Opzichter en PRO controleren 2 (twee) weken na oplevering of de Aannemer alle eventuele gebreken heeft hersteld en of er geen nieuwe beschadigingen zijn ontstaan. De Opzichter maakt opnieuw een opnamestaat, waarop vermeld is welke opleverpunten zijn afgehandeld, behoudens eventuele openstaande punten die hij op de staat vermeldt. De Opzichter verstrekt een kopie van deze nieuwe opnamestaat aan de Beheerder en PRO. De Beheerder gebruikt deze nieuwe opnamestaat bij de sleuteloverdracht aan de huurder.
- 4.9. Indien de Aannemer de gebreken niet binnen 2 (twee) weken ná oplevering heeft hersteld is BPD WF gerechtigd derden in te schakelen om de gebreken op kosten van de Aannemer te laten herstellen met behoud van garanties (dit laatste enkel indien de Aannemer hier vooraf mee heeft ingestemd), tenzij de Aannemer binnen 2 (twee) weken na oplevering schriftelijk heeft laten weten dat een gebrek door levertijden niet binnen 2 (twee) weken verholpen kan worden.
- 4.10. Nadat alle woningen, overige gebouwdelen en buitenomgeving zijn opgeleverd, maakt de Opzichter een proces verbaal van oplevering, welke door de Opzichter, Aannemer en PRO ondertekend worden. Alle opnamestaten zijn toegevoegd als bijlage.

5. Sleuteloverdracht aan huurders

- 5.1. Uiterlijk aan het begin van de dag van sleuteloverdracht aan de eerste huurders, overhandigt de Opzichter de sleutels van de betreffende woningen en van de algemene ruimten aan de Beheerder.
- 5.2. De Beheerder draagt de woning, de huurdersinformatiemap en eventueel een cadeau over aan de huurder. Bij deze overdracht worden alle gebruiken van de ruimten en installaties aan de bewoner uitgelegd. Voor een goede uitleg is bij de eerste woning ook de Opzichter aanwezig. De Beheerder maakt een inspectierapport, waarop ook eventuele openstaande punten van de opnamestaat van de Opzichter worden vermeld. Kleine onvolkomenheden die wel (door de huurder) gemeld worden maar niet voor herstel in aanmerking komen, worden op het inspectierapport als zodanig vermeld. De meterstanden worden opnieuw opgenomen en genoteerd. De sleuteloverdracht vindt alleen plaats als de Makelaar de getekende huurovereenkomst en de eventuele bankgarantie van de huurder heeft ontvangen, en onder de voorwaarde dat de huurder voorafgaand aan de sleuteloverdracht aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.
- 5.3. De Beheerder meldt de huurder dat gebreken die voor herstel in aanmerking komen, in de regel binnen 5 werkdagen worden hersteld. Uitzonderingen hierop zijn punten met een hoge urgentie en zaken met een langere levertijd. De Beheerder verstrekt de huurder de lijst met telefoonnummers van bedrijven waar urgente klachten als storingen en lekkages binnen en buiten werktijd gemeld kunnen worden.

- 5.4. De Beheerder verstrekt op de dag van sleuteluitgifte een kopie van het inspectierapport rechtstreeks aan de Aannemer met een kopie aan de Opzichter. Indien de Aannemer daar op vermelde gebreken niet binnen 5 werkdagen kan of wil herstellen, treedt hij in onmiddellijk overleg met de Opzichter. De Opzichter houdt indien nodig ruggespraak met de PRO en informeert de Beheerder. De Beheerder informeert de huurder. De Beheerder vermeldt de datum van sleuteloverdracht op de lijst 'prolongatie nieuwe eenheden' (zie **artikel 1.5**).
- 5.5. De Beheerder verstrekt een lijst met namen en telefoonnummers van huurders aan de Aannemer, zodat deze afspraken kan maken over het herstel van eventuele gebreken. Een kopie van deze lijst gaat naar de Beheerder.
- 5.6. De Aannemer herstelt alle eventuele urgente gebreken direct en de niet urgente gebreken binnen max. 5 werkdagen. De Aannemer maakt zelf een afspraak met de bewoner. Meerdere punten in een woning worden zoveel mogelijk op één moment hersteld. Indien de Aannemer de gebreken niet binnen 5 werkdagen ná ontvangst van het inspectierapport heeft hersteld, is BPD WF gerechtigd derden in te schakelen om de gebreken op kosten van de Aannemer te laten herstellen met behoud van garanties (dit laatste enkel indien de Aannemer hier vooraf mee heeft ingestemd, onder vermelding van een uiterlijke termijn waarbinnen het gebrek wordt hersteld), tenzij de Aannemer binnen 2 werkdagen na ontvangst van het inspectierapport schriftelijk heeft laten weten dat een gebrek door levertijden niet binnen 5 werkdagen verholpen kan worden.
- 5.7. Na afhandeling van alle punten, inclusief eventuele overgebleven opleverpunten, overhandigt de Aannemer het inspectierapport, voorzien van een paraaf van de huurder bij elk afgehandeld punt, aan de Opzichter. Als de huurder geen paraaf wil zetten, dan wordt daar niet op aangedrongen.
- 5.8. De Opzichter monitort de afhandeling en controleert of de punten naar tevredenheid van de huurders zijn afgehandeld. Alle door de Aannemer aan de Opzichter overhandigde inspectierapporten worden door de Opzichter ondertekend voor 'afgehandeld' en overhandigd aan de Beheerder. De Opzichter houdt een registratie bij, welke hij 2-wekelijks bespreekt met de PRO.
- 5.9. Indien de huurder ontevreden is over de afhandeling van opleverpunten zal hij zich wenden tot de Beheerder. De Beheerder treedt dan in contact met de Aannemer en Opzichter en neemt zo nodig zelf gepaste maatregelen.

6. Sleuteloverdracht van niet verhuurde woningen

- 6.1. Sleuteloverdracht van niet verhuurde woningen zal overeenkomstig **artikel 4.4** plaatsvinden.
- 6.2. De Beheerder zorgt voor het goed functioneren van een niet verhuurde woning (ventileren, eventueel verwarmen).
- 6.3. Als er een bezichtiging is met een potentiële huurder, haalt de Makelaar de sleutel bij de Beheerder. Indien de Makelaar tijdens de bezichtiging onvolkomenheden in de woning constateert, meldt hij of zij dat aan de Beheerder. De Beheerder treedt daarover in contact met de Aannemer.
- 6.4. Als een woning verhuurd is, meldt de Beheerder de woning af bij het (de) energiebedrijf(ven).
- 6.5. Indien dit naar de mening van de Makelaar en Beheerder nodig is, regelt de Beheerder dat de woning vóór sleuteloverdracht wordt schoongemaakt.
- 6.6. De Beheerder draagt de woning, de huurdersinformatie en eventueel het cadeau over aan de huurder. Bij deze overdracht worden alle gebruiken van de ruimten en installaties de bewoner uitgelegd. De Beheerder maakt een inspectierapport. Als er onvolkomenheden

worden opgemerkt, vertelt de Beheerder aan de huurder dat in overleg tussen de Aannemer en Beheerder zal worden bepaald welke punten in aanmerking komen voor herstel en wanneer die punten worden afgehandeld. Dit kan als zodanig op het inspectierapport worden vermeld. De meterstanden worden opgenomen en genoteerd. De Beheerder verstrekt de huurder de lijst met telefoonnummers van bedrijven waar urgente klachten als storingen en lekkages binnen en buiten werktijd gemeld kunnen worden. De sleuteloverdracht vindt alleen plaats als de Makelaar de getekende huurovereenkomst en de eventuele bankgarantie van de huurder heeft ontvangen, en onder de voorwaarde dat de huurder voorafgaand aan de sleuteloverdracht aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

- 6.7. Ook voor niet verhuurde woningen geldt dat de onderhoudstermijn is ingegaan bij oplevering door (enerzijds) de Aannemer aan Verkoper alsmede (anderzijds) de Verkoper aan BPD WF. Afhankelijk van de aard van de punten wordt in overleg tussen de Aannemer en de Beheerder door de Beheerder bepaald welke punten in aanmerking komen voor herstel en wanneer die punten worden afgehandeld. De Beheerder informeert de huurder.

7. Overdracht dossier aan Exploitatie en Beheerder

- 7.1. Bij de oplevering van de woningen zal de Aannemer alle bescheiden overhandigen die noodzakelijk zijn voor het beheer van de woningen / het appartementencomplex, waaronder de aannemers- en leveranciersgaranties, alle bediening- en onderhoudsvoorschriften en de huisadressen met betrekking tot het project.

De revisiebescheiden worden door de Aannemer, uiterlijk drie (3) maanden na oplevering van de laatste woning, in 2-voud aan de Opzichter overhandigd. De revisiebescheiden zijn gebaseerd op de definitieve werktekeningen en gerelateerd aan de situatie op de dag van oplevering ("as built drawings"). Voor zover digitaal beschikbaar zal de Aannemer deze documenten eveneens in pdf en/of dwg-bestand ter beschikking stellen. De Opzichter controleert de stukken.

- 7.2. De Opzichter stelt in overleg met de PRO het dossier samen dat in 2-voud wordt overgedragen van de PRO aan de TM. De TM draagt een set over aan de Beheerder.

8. Onderhoudsperiode

- 8.1. De onderhoudsperiode bedraagt vanaf de oplevering door (enerzijds) de Aannemer aan Verkoper alsmede (anderzijds) de Verkoper aan BPD WF 6 maanden voor bouwkundige zaken en 12 maanden voor installaties.

- 8.2. De Beheerder draagt zorg voor het tijdig afsluiten van de nodige onderhoudscontracten. Ingeval van VVE beheer door derden, ziet de Beheerder er op toe dat de nodige onderhoudscontracten tijdig door de VVE zijn afgesloten.

- 8.3. Urgente klachten worden door de huurder bij de Beheerder gemeld. De Beheerder meldt CV- en lift-klachten direct door aan de 24-uurs service van de CV- respectievelijk liftinstallateur. Voor overige urgente klachten gaat de Beheerder bij de bewoner of in het gebouw inspecteren. Bij ernstige calamiteiten neemt de Beheerder direct zelf maatregelen en schakelt vervolgens de Aannemer in om de klacht af te handelen. Daarbij worden ook tijdsafspraken gemaakt. De Beheerder monitort tijdens de afhandeling. Mocht de Aannemer in gebreke

- blijven, meldt de Beheerder dit bij de TM. TM spreekt de Aannemer daar op aan. Afhankelijk van (de ernst van) de situatie neemt de Beheerder de werkzaamheden over van de Aannemer.
- 8.4. Niet urgente klachten kunnen ontstaan doordat materialen in de nieuwbouw 'werken'. Soms ontstaan ze spontaan en verdwijnen weer na een tijdje. De huurder zal aan het einde van de onderhoudstermijn de overgebleven niet urgente klachten melden bij de Beheerder.
 - 8.5. De Beheerder stuurt vóór het verstrijken van de onderhoudsperiode een brief naar de Aannemer met het verzoek om eventuele nieuw gemelde gebreken te herstellen.
 - 8.6. Indien de Aannemer van mening is dat een klacht niet valt onder de regeling die geldt voor de onderhoudstermijn, treedt hij daarover terstond in overleg met de Beheerder. Bij blijvend verschil van inzicht, vindt er op initiatief van de Beheerder overleg plaats tussen de Beheerder, Aannemer, TM en eventueel de Opzichter. De TM neemt een besluit. De Beheerder informeert de huurder in voorkomende gevallen.
 - 8.7. Alle klachten over de gevels en alle buiten de woning gelegen delen van het gebouw die in de onderhoudsperiode ontstaan, worden door de Beheerder verzameld en aan de Aannemer kenbaar gemaakt. Uitgezonderd zijn de urgente klachten en/of ernstige calamiteiten; deze worden zo spoedig mogelijk gemeld.
 - 8.8. De Aannemer handelt uiterlijk binnen drie weken na het verstrijken van de onderhoudsperiode de klachten af. Tenzij het niet anders mogelijk is, zal de Aannemer alle niet urgente punten, ook die van onderaannemers, op één dag uiterlijk binnen drie weken na het verstrijken van de onderhoudsperiode afhandelen. Net als bij de urgente klachten geldt ook hier dat de Beheerder monitort en zo nodig ingrijpt. Indien de Aannemer hier in gebreke blijft is BPD WF gerechtigd derden in te schakelen om de gebreken op kosten van Verkoper te laten herstellen met behoud van garanties, tenzij de Aannemer schriftelijk heeft laten weten dat een gebrek door levertijden niet binnen drie weken verholpen kan worden.
 - 8.9. Als alles naar genoegen is afgehandeld meldt de Beheerder dit aan de TM.

= = =