



ROCHDALE
woningstichting

Procedure Overdracht voor werken

Bijlage 4 TKO

**PROJECT:
TENDER KAVEL 6-7
Weespertrekvaart-oost (WTV-O)
te AMSTERDAM**

PROCEDURE OVERDRACHT

Begripsbepalingen

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

Rochdale

Woningstichting Rochdale, dan wel een andere entiteit.

Kwaliteitsmanager

De medewerker van Rochdale die de kwaliteit van het project en het proces bewaakt.

Projectmanager/Projectontwikkelaar

De medewerker van Rochdale die zowel financieel als technisch verantwoordelijk is voor het werk.

Tijdens de bouw

De Verkoper geeft aan wanneer hij denkt dat het Verkochte overgedragen kunnen worden aan Rochdale.

Dit is het geval indien:

- de woningen bij overdracht geen gebreken meer vertonen, en
- de algemene ruimten geen gebreken meer vertoont, en
- de nutsinvoeren gereed zijn, en
- de (openbare) bestrating of tijdelijke bestrating is gelegd, en
- de woningen bereikbaar en bewoonbaar zijn, en
- de algemene ruimten bereikbaar zijn;
- het Verkochte zich in Turnkey staat conform het bepaalde in de Overeenkomst bevinden.

Uiterlijk 6 weken voor Oplevering wordt door de Verkoper in overleg met Rochdale de definitieve Opleveringsdatum en -tijd vastgesteld. Hierbij dient in ieder geval te worden voldaan aan bovengenoemde vereisten. Als een definitief vastgestelde Opleveringsdatum verschoven moet worden, komen alle hiermee verband houdende kosten voor rekening van de Verkoper. Dit is niet het geval indien er sprake is van overmacht aan de zijde van de Verkoper.

Referentie woning

Voor de definitieve Opleveringsdatum wordt de kwaliteit van de woningen vastgesteld met behulp van een referentiewoning. Dit in overleg met de Verkoper, de Kwaliteitsmanager, de Projectmanager en de verkrijger van Rochdale.

Bijlage 2: Referentiewoning

Kijkmoment

Uiterlijk 4 weken voor overdracht wordt Rochdale middels een kijkmoment in de gelegenheid gesteld de woning te bezichtigen en op te meten. Rochdale kan de mogelijke eindgebruiker hierbij betrekken.

Vooropname

Gedurende bouw zal de Verkoper de voortgang van de bouw en de kwaliteit daarvan (laten) voorleggen middels een bouwvolgsysteem (Ed Control, Snagstream o.d.) aan de kwaliteitsmanager en de Projectverantwoordelijke. De Verkoper zal voor Oplevering alle woningen opnemen. De nog aanwezige gebreken worden geregistreerd in het bouwvolgsysteem.

De kwaliteitsmanager zal steekproefsgewijs de woningen beoordelen of deze overeenkomt met de vastgestelde kwaliteitseisen die overeengekomen zijn in de referentiewoning en het bepaalde in de Overeenkomst. De Verkoper zal zorgdragen dat gebreken voor de Oplevering verholpen zijn en het Verkochte zonder gebreken kan worden opgeleverd aan Rochdale, met uitzondering van gebreken die niet tijdig verholpen kunnen worden in verband met levertijden of weersgesteldheid. Voor deze gebreken zal er samen met de Projectverantwoordelijke en Kwaliteitsmanager een einddatum gesteld worden.

Overdracht fysieke Woningen/ Algemene ruimte

De Verkoper stelt een proces verbaal van oplevering op per woning en algemene ruimte (bijlage 4 en 5). De oplevering van algemene ruimten/delen geschiedt ten alle tijden voor de oplevering van de woningen. Dit geldt ook voor bergingsgangen en/of parkeergarages. Als de woning op het tijdstip van oplevering gereed is zal deze door de Verkoper middels het proces verbaal van oplevering met bijbehorende sleutels opgeleverd worden aan Rochdale, dit is dan de Opleveringsdatum.

Als de woningen/algemene ruimte/delen de kwaliteit hebben zoals deze bepaald is bij de uitgangspunten van het project (referentie woning) zal de kwaliteitsmanager voor de Opleveringsdatum een kwaliteitsverklaring (bijlage 3) afgeven aan de Verkoper en de projectverantwoordelijke van Rochdale .

Bij de overdracht moet het Verkochte geheel schoongemaakt en in onderdelen zijn ontdaan van alle verontreinigingen, ook die welke het gevolg zijn van door derden uit te voeren werken. Alle onderdelen in- en van het Verkochte moeten naar hun aard zijn schoon gemaakt. Verder moeten glasruiten, vloer- en wandtegelwerken en het sanitair zijn ontdaan van papier, stickers, verf- en mortelspatten, schoongewassen zonder krassen en het glas inclusief kozijnen aan beide zijden zijn gewassen. Het hang- en sluitwerk moet op doelmatige wijze zijn gesmeerd. Het technische installatiewerk dient te zijn ingeregeld. Eventuele, ten gevolge van de uitvoering van het Verkochte, verontreinigde eigendommen en werken van de opdrachtgever en van derden maakt de aannemer eveneens schoon. Het gehele bouwterrein dient te zijn opgeruimd en ontdaan van beton en mortelresten en overig bouwvuil.

Zichtbare gebreken

Mede omdat bij de overdracht niet alle woningen gezamenlijk worden opgenomen bestaat er de mogelijkheid dat Rochdale bij eerste verhuring zichtbare gebreken tegen komt. Dit kan tot maximaal 15 Werkdagen vanaf Opleveringsdatum. De zichtbare gebreken worden gemeld door Rochdale aan de Rochdale nazorg. Deze gebreken zullen via de Rochdale Nazorg bij de Verkoper worden gemeld zodat deze de gebreken kan afhandelen en oplossen.

Alle zichtbare gebreken worden binnen 10 Werkdagen, nadat Rochdale de Verkoper hiervan schriftelijk in kennis heeft gesteld, verholpen, met uitzondering van gebreken die niet tijdig verholpen kunnen worden in verband met levertijden of weersgesteldheid.

Overdracht digitaal van de Woningen / Algemene ruimten

Naast het fysiek overdragen van het Verkochte is de overdracht van de verzochte stukken (digitaal en/of als hard copy) van groot belang. Partijen beschouwen deze stukken als zo belangrijk dat de niet tijdige afgifte van deze stukken, zijnde uiterlijk voorafgaand aan de oplevering, als een gebrek wordt beschouwd dat de oplevering in de weg staat. In dat geval is de Koper uitdrukkelijk niet gehouden het Verkochte te aanvaarden en leidt het er toe dat het Verkochte niet zal kunnen worden opgeleverd en daarmee niet wordt overgedragen. In het proces verbaal wordt een checklist opgenomen waarin de digitale stukken worden benoemd.

- 1) Een digitale oplevering van het revisie (as- build) BIM model. De prestatie modellen (aspectmodellen van de hoofdonderdelen bouwkundig, constructief en installatie technisch) zijn aangepast naar de werkelijk gebouwde situatie. Geldt ook voor de aspectmodellen van de aannemer (leveranciers/ onderaannemers).
- 2) Alle modellen worden aangeleverd in IFC en native bestandsformaat, conform de afspraken in de BIM protocol Rochdale (zie bijlage 4.7) en de ILS Ontwerp & Engineering (project en element specifiek) en 2d extracten (dwg en pdf) uit betreffende modellen.
- 3) De te verstrekken documenten als genoemd in de bijlage kwaliteitsverklaring
- 4) Een gevelraster conform bijgaand voorbeeld.
- 5) Ingevuld overzicht van onderhoudscontracten conform bijgaand voorbeeld.
- 6) Definitieve bedienings- en onderhoudsvorschriften (waaronder “productbladen” en dergelijke alsmede de meet- en instelgegevens) en certificaten/attesten van brandveiligheid, KOMO productcertificaten en test- en meetrappen
- 7) Tijdens de garantieperiode aangebrachte wijzigingen in de installatie moeten door de installateur alsnog op de revisietekeningen en voorschriften worden verwerkt.
- 8) Alle bestanden als hierboven genoemd worden eigendom van Rochdale. De hierboven genoemde bestanden onder 1) dienen voorafgaand aan de oplevering door de BIM coördinator van Rochdale te worden goedgekeurd.
- 9) Bewijs betaling loonbelastingen inkomensafhankelijke bijdrage ingevolge de Zorgverzekeringswet ten aanzien van dit werk.

Gebreken

De gebreken die in het proces verbaal van oplevering vermeld zijn en de gemelde zichtbare gebreken worden afgemeld bij Rochdale nazorg en een kopie aan de projectverantwoordelijke.

BIJLAGEN:

- 4.1 Referentie woning
- 4.2 Kwaliteitsverklaring
- 4.3 Verklaring van opneming woningen
- 4.4 Verklaring van opneming algemene ruimte/delen
- 4.5 Voorbeeld gevelraster
- 4.6 Voorbeeld overzicht onderhoudscontracten
- 4.7 BIM protocol

Kwaliteitsverklaring

Projectgegevens

Projectnaam :
Plaats :
Projectnummer :

Op basis van verklaart Kies een item. (kwaliteitsmanager van Rochdale) dat bovengenoemd project op [Klik hier als u een datum wilt invoeren.](#) is overgedragen van Kies een item. (co-maker) aan Rochdale en het project voldoet aan de uitgangspunten genoemd in

In de bijlagen treft u de voor de kwaliteitsverklaring van belang zijnde stukken aan.

Amsterdam, d.d.: [Klik hier als u een datum wilt invoeren.](#)

Kwaliteitsmanager: Kies een item.

Bijlagen:

Rapportage co-maker

verklaring van overdracht op per woning en algemene ruimte

Rapportages adviseur(s)

- Installaties
- Brandwering
- Bouwfysisch (BENG uitvoering)
- Bouwregelgeving
- Schilderwerk
- Bodemrapportage
- Asbestrapportage (inventarisatie; vrijgaverapporten)
- Opleveringsstaat

Rapportage constructeur

Bezoekrapporten

Rapportage kwaliteitsmanager

- Logboek
- Bezoekrapporten

Verwerkingsvoorschriften

- Metselwerk/mortel (afstemming)
- Constructief (bijvoorbeeld geveldragers)

Kwaliteitsverklaring

Meetrapporten

- In de grond gevormde palen
- Luchtdichtheidsmeting(en)
- Geluidsmeting(en) (intern/extern geluid)
- Thermofotografie gevels

Garantieverklaringen

- Aannemer (algemene garantieverklaring)
- Materiaalgaranties

Installatie documenten

De installateur dient de directie vóór de opname van het technische installatiewerk de volgende documenten ter beschikking te stellen:

- test- en prestatierapporten;
- definitieve onderhouds- en bedieningsvoorschriften;
- concept revisie tekeningen;
- concept onderhoudscontract;
- garantieverklaringen;
- schriftelijke goedkeuring(en) van eventuele overige goedkeurende partijen (zoals brandweer, Liftinstituut en Bureau voor Sprinklerbeveiliging).

Verklaring van overdracht woning/privégedeelte

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de hierna genoemde woning/appartement c.q. het privégedeelte, behorend tot het hierna genoemde woning/appartement heden is overgedragen en geheel in orde bevonden met uitzondering van de in deze verklaring vermelde gebreken.

Naam :
 Functie/ co-maker :
 Bedrijf/afdeling :

Woning/privégedeelte

Project :
 Bouwnummer :
 Straatnaam en huisnummer :
 Postcode en plaatsnaam :

Aan de woning/privégedeelte zijn geen/de volgende* gebreken:

Nr.	Ruimtebenaming	Omschrijving onvolkomenheden

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

.....

Meterstanden, EAN-codes en sleutels

Meter	Stand bij overdracht	EAN-code
Gas	m ³	
Water	m ³	
Elektra I	kWh	
Elektra II	kWh	
Warmte	GJ	

sleutels	aantal

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

Co-Maker

.....

Herstel onvolkomenheden

De onvolkomenheden zullen worden hersteld binnen 10 werkbare werkdagen na de overdracht.
 De zichtbare gebreken bij eerste verhuur kunnen tot maximaal 15 werkdagen dagen na overdracht nog gemeld worden door de afdeling verhuur/verkoop. Deze gebreken zullen via de afdeling Rochdale Nazorg en/of projectverantwoordelijke bij de co-maker worden gemeld zodat deze de gebreken kan afhandelen en oplossen.

Kopie: Co-maker, Nazorg Rochdale

Verklaring van overdracht algemene ruimten/delen

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de hierna genoemde algemene ruimte/delen, behorend tot het gebouw heden is overgedragen en geheel in orde bevonden met uitzondering van de in deze verklaring vermelde onvolkomenheden.

Naam :
 Functie/ co-maker :
 Bedrijf/afdeling :

Algemene ruimte

Project :

 Bouwnummers :

 Straatnaam en huisnummer :

 Postcode en plaatsnaam :

Aan de algemene ruimte/delen zijn geen/de volgende* onvolkomenheden geconstateerd:

Nr.	Ruimtebenaming	Omschrijving onvolkomenheden

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

.....

Meterstanden CVZ, EAN-codes

en sleutels Adres:

Meter	Stand bij overdracht	EAN-code
Gas	m ³	
Water	m ³	
Elektra I	kWh	
Elektra II	kWh	
Warmte	GJ	

sleutels	aantal

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

Co-Maker

Bijlage 4.6

Voorbeeld overzicht onderhoudscontracten

Overzicht aan te leveren	Naam onderhoudspartij	NAW gegevens partij + mail	aantal jaar garantie	ingangsdatum
Beveiliging				
Beveiligingscamera				
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				
Ongedierde bestrijding Kakkerlakken				
Ongedierde bestrijding Muzen				
Overdrukinstallatie				
Overspanningsbeveiliging (bliksembeveiliging)				
Riocolontopping				
Schilderwerk				
Schoonmaak algemeen				
Schoonmaak vuilcontainer				
Schoorstenen schouwen				
Terrein Afwerking en groenvoorziening				
Verlichting Algemene ruimten / groepenreplac				
Verpleegoproeinstallatie				
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/utvalschermen				

Bijlage 4.7

BIJLAGE 4.7. BIM PROTOCOL

Zie hiervoor de separate bijlage; BIM protocol V4 april 2025