

## Fiche 9: Van de werf tot de overhandiging van de sleutels

### 9.1 De opvolging van de werf

De projectgroep wordt betrokken bij alle etappes van het bouwproces (zie *fiche 8*). Vertegenwoordigers van de projectgroep wonen de werfvergaderingen bij als observatoren, begeleid door de CLTB en de architect van de partnerverenigingen. Dit is niet de gebruikelijke gang van zaken, maar het type lastenboek van CLTB voorziet uitdrukkelijk dat toekomstige bewoners en verenigingen, onder bepaalde voorwaarden, aanwezig kunnen zijn bij deze vergaderingen.

Tijdens het bouwproces organiseert de architect een keer per week een **werfvergadering** met de bouwheer, aannemer, ingenieurs... De bedoeling van deze bijeenkomsten is de vooruitgang van de werken te evalueren, evenals de naleving van het lastenboek, het budget, en het contract. De deelname van een lid van de projectgroep aan deze vergaderingen is belangrijk omdat dit de kans biedt concrete problemen ontstaan tijdens de werf te begrijpen. Vaak gaat het in deze vergaderingen over zeer technische kwesties, maar soms gaat het over beslissingen waarbij de inbreng van de toekomstige bewoners van belang is. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat, om de kosten te beheersen, wordt voorgesteld om te kiezen voor een ander type afwerking. Als de toekomstige bewoners vertegenwoordigd zijn, kunnen de architect en de bouwheer, rekening houden met hun mening bij het nemen van een beslissing. Voor belangrijke beslissingen kan een algemene vergadering van de projectgroep worden samengeroepen. Een van de leden kan dan de mening van de projectgroep overbrengen naar de volgende werfvergadering.

Naargelang het soort project kan de werf één à twee jaar duren, wanneer er geen onvoorziene omstandigheden zijn.

### 9.2 De oplevering

De **voorlopige oplevering** is de vaststelling van het einde van de werken. Een proces-verbaal van tijdelijke oplevering wordt opgesteld en ondertekend door de koper, verkoper, aannemer en architect. In dit document worden de vastgestelde zichtbare gebreken betekend (bv. het missen van een plint, een schot in een muur ...). Pas na de voorlopige oplevering kan de woning bewoond worden door de toekomstige eigenaars. Opgelet: Wanneer de koper de sleutels aanvaardt en het goed bewoont vóór de oplevering, vormt dit een stilzwijgende oplevering en kunnen geen opmerkingen meer gemaakt worden.

De **definitieve oplevering** vindt ten vroegste een jaar na de voorlopige oplevering plaats en ten laatste 2 jaar later. Tijdens deze termijn kan de koper het gebouw 'testen' en aan de verkoper de gebreken die tijdens het gebruik ervan werden vastgesteld meedelen. Voor een appartement is de definitieve oplevering slechts mogelijk na de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

#### Uit te voeren taken

- Als een partnerschap deelnemen aan de werfvergaderingen.
- Ervoor zorgen dat de verantwoordelijke van de projectgroep bij de werfvergadering aanwezig is en een aanwezigheidsregister met de projectgroep bijhouden
- De partners inlichten over de uitvoering van de werf.
- Fotoreportages en verslagen maken om de blog of de archieven van de projectgroep aan te

vullen.

- De partners bijstaan bij de tijdelijke oplevering.
- Informatie/opleidings sessies organiseren met de specialisten over de uitrustingen, hun gebruik en onderhoud.
- Bijdragen aan de uitwerking van een 'gids voor het gebruik en het onderhoud ter attentie van de inwoners' zoals voorzien in de opdracht van de architect.
- Gesprek momenten tussen de eigenaars en de technici van het gebouw houden.
- Overleg momenten voorzien voor de beslissingen die een impact hebben op de kosten of de architectuur van het project.
- Updaten van de bouwplanning.
- Ervoor zorgen om de specifieke bouwmaterialen (isolatie, bekleding ...) met de projectgroep bij te houden.
- De fase van de werf wordt binnen een CLTB-project ook gebruikt om de toekomstige bewoners voor te bereiden op hun nieuwe leven als eigenaar. Allerlei vormingen kunnen tijdens deze fase georganiseerd worden (*zie fiche 10*).