

Handreiking MKB Opleverdossier



De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) schrijft voor dat de aannemer zijn opdrachtgever bij de oplevering een dossier overhandigt: het opleverdossier. Sinds 1 januari 2024 is deze eis als nieuw artikel in het Burgerlijk Wetboek (BW) in werking getreden. Voor met name aannemersbedrijven in het MKB blijkt het vaak lastig hoe hiermee om te gaan. Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is door Ligthart Advies en Douglas Consultancy een handreiking opgesteld die met name MKB-bedrijven en hun klanten helpt om afspraken te maken over de inhoud van het opleverdossier.

De door NEN ontwikkelde praktijkrichtlijn NPR 8092 ‘Consumentendossier’ biedt weliswaar aanknopingspunten, maar is wel erg uitgebreid. Een dossier dat volledig is samengesteld volgens NPR 8092 kost in de praktijk onevenredig veel tijd, in het bijzonder voor (kleinere) MKB-bedrijven.

De ‘Handreiking MKB Opleverdossier’ is bestemd voor MKB-bouwbedrijven en hun particuliere en andere niet-professionele opdrachtgevers. Enerzijds is ervan uitgegaan dat grotere bedrijven vaak al gewend zijn om bij oplevering dossiers aan hun klanten te verstrekken. Anderzijds zijn professionele opdrachtgevers gewend om in bestekken en/of contracten aan te geven welke documenten bij oplevering moeten worden verstrekt. Hetzelfde geldt voor de aard van de bouwwerken. Wanneer het gaat om gestapelde of meer complexe bouwwerken dan is er meestal al sprake van professionele opdrachtgevers en grotere bouwbedrijven. Het gros van de bouwwerken

Artikel 7:757a BW

In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;
- gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

waar de handreiking zal worden gebruikt valt daarom in de categorie gevolgklasse 1 als bedoeld in de Wkb, zonder dat de toepassing daartoe beperkt is.

Regelend recht

Bij het desbetreffende artikel 7:757a BW is sprake van regelend recht. Dat wil zeggen dat

afspraken tussen de aannemer en zijn opdrachtgever boven de wettelijke bepaling gaan. Als de opdrachtgever er om wat voor reden dan ook mee akkoord gaat dat er geen dossier wordt overhandigd bij de oplevering, dan hoeft dat dossier dus ook niet door de aannemer te worden geleverd. Deze bepaling is echter niet bedoeld om in het geheel van

Tekeningen

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie/tekeningnummer	Referentie NPR 8092
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Plattegronden		9.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Doorsneden		9.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Geveltekeningen		9.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Keukentekening		14.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Badkamertekening		15.2 a
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Indeling meterkast		19.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Elektrische installatie		19.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Drinkwaterinstallatie		16.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Wijzingen tijdens de bouw ¹		-

Berekeningen

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie NPR 8092
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Energieprestatieberekening (BENG)		11.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Installatieberekeningen (specificeren)		18.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Constructieberekeningen (specificeren)		12.3 b

¹ Voor zover niet verwerkt in de andere as-built-tekeningen. Denk bijvoorbeeld aan tekeningen die betrekking hebben op meer en minder werk.

Voorbeeld van een checklist in de handreiking.

Handreiking MKB Opleverdossier



een opleverdossier af te zien. Tegelijkertijd is het voor de aannemer van belang vooraf goede afspraken te maken over de inhoud van het opleverdossier om een discussie daarover na afloop te voorkomen.

Afspraken maken

De handreiking gaat ervan uit dat aannemer en opdrachtgever afspraken maken over de inhoud van het opleverdossier bij het sluiten van de overeenkomst. Zoals het artikel in het BW al aangeeft, gaat het om tekeningen, berekeningen en onderhouds- en gebruiksinstructies. Daarnaast is het voor de opdrachtgever handig om een overzicht te hebben van relevante toegepaste materialen en een kleurenstaat. Als er garantieverklaringen van toepassing zijn kunnen ook die in de set aan afspraken worden meegenomen. De handreiking biedt daartoe checklists waarop die gegevens naast de algemene projectgegevens kunnen worden vastgelegd. Die checklists worden als bijlage bij de aannemingsovereenkomst ge-

voegd. Dat is belangrijk, omdat alleen contractueel overeengekomen afspraken over de inhoud van het dossier stand houden. Vermelding in bijvoorbeeld algemene voorwaarden is onvoldoende.

Afspraken nakomen

Bij de oplevering kan dezelfde bijlage worden gebruikt om daarop aan te geven of de overeengekomen documenten ook daadwerkelijk zijn verstrekt. In het geval dat er bij de oplevering nog stukken ontbreken kan dat op het proces verbaal van oplevering worden vermeld. De aannemer verplicht zich dan de ontbrekende gegevens alsnog te verstrekken en kunnen afspraken worden gemaakt over de termijn waarbinnen de documenten alsnog worden verstrekt. De dan ingevulde checklists kunnen als bijlage dienen bij het procesverbaal van oplevering.

Checklists

De handreiking geeft voorbeelden van check-

lists met een invulinstructie. Zo kan worden aangegeven of het desbetreffende onderdeel van toepassing is op het werk. Bij elk document kan worden aangekruist of het eventueel niet van toepassing is. Als het wel van toepassing is, voorziet de checklist in twee kolommen. Eenmaal om bij de overeenkomst aan te geven dat een document zal worden geleverd en eenmaal om bij oplevering te bevestigen dat het document ook is geleverd.

De checklist bestaat uit een aantal onderdelen:

- a. algemene projectinformatie;
- b. een materialenlijst en kleurenstaat:
 - deze wordt voorafgaand aan de oplevering ingevuld en aan het opleverdossier toegevoegd;
- c. een documentenlijst met als onderdelen:
 - tekeningen;
 - berekeningen;
 - gebruiks- en onderhoudsinstructies;
 - garantieverklaringen;
 - overige documenten, bijvoorbeeld energielabel en Verklaring kwaliteitsborger.

In de voorbeeld-checklist in de handreiking is steeds ook de verwijzing naar het desbetreffende onderdeel van NPR 8092 opgenomen.

Maatwerk

In de handreiking zijn in de checklists voorbeelden opgenomen van documenten die van toepassing zouden kunnen zijn. Het is echter een illusie te veronderstellen dat die voorbeelden voor elke aannemer en opdrachtgever en voor elk werk toepasbaar zijn. Dat had kunnen worden opgelost door uitputtende lijsten op te nemen, maar dat zou de formulieren onnodig omvangrijk en nauwelijks hanteerbaar maken. Daarom is ervoor gekozen bij de handreiking zelf een losse set checklists op te nemen die door de aannemer zelf kunnen worden in- of aangevuld. Zo kan een aannemer die bijvoorbeeld is gespecialiseerd in het verbouwen van badkamers zelf een checklist op maat samenstellen. Dat maakt de handreiking en de checklists ook prima toepasbaar voor verbouwingen en gespecialiseerde aannemers, zoals metselbedrijven en dakdekkersbedrijven.

Gebruik van de checklists

De handreiking en de bijbehorende invulbare checklists zijn vrijelijk te gebruiken. De handreiking en de checklists kunnen worden gedownload bij rijksoverheid.nl en worden ter beschikking gesteld van brancheverenigingen.

Informatie over de auteur
Peter Ligthart is adviseur bij Ligthart Advies en Bob Gieskens is adviseur bij Douglas Consultancy.