**Deel 2 – Hoe u uw juridische positie kunt verbeteren.**

Leest u alleen verder als:

* U een aannemer bent die zakendoet met een particuliere opdrachtgever.

**Let op!** de situatie waarbij een lidbedrijf van een consument de opdracht aanneemt tot de bouw van een woning, komt in dit stappenplan niet aan de orde. Hier gelden wel specifieke verplichtingen. Wilt u weten welke, neemt u dan contact met ons op.

Herkent u zich niet in deze twee situaties, ga dan terug naar [deze pagina](https://metaalunie.nl/Advies/Detail/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen) op onze site om te bepalen welke rol u heeft tegenover de partij met wie u zakendoet.

In dit deel kunt u lezen in welke fase u welke actie kunt ondernemen om zo goed mogelijk met de nieuwe regels om te gaan. We onderscheiden vier fases:

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | Het offertetraject |
| **2** | Het sluiten van het contract |
| **3** | Uitvoering van de werkzaamheden |
| **4** | De oplevering |

Omdat uw klant een consument is, heeft u minder vrijheid om af te spreken wat u wilt dan wanneer u met een zakelijke klant in zee gaat. Wij zullen het aangeven wanneer er ruimte is af te spreken wat u wilt en wanneer niet.

Ga verder naar fase 1.

|  |
| --- |
| **FASE 1:**  **HET OFFERTETRAJECT** |

|  |
| --- |
| **Stap 1: Bepaal of sprake is van een bouwwerk** |
| Ga na of het werk dat moet worden uitgevoerd een bouwwerk is. Om dit te bepalen, kunt u gebruik maken van [bijlage 1](#_Bijlage_1:_Wat_1). **Let** **op**: Het bouwwerk hoeft geen bouwwerk in gevolgklasse 1 te zijn, maar kan ook een bouwwerk in een hogere klasse zijn. Bovendien is het begrip ‘bouwwerk’ ruimer dan u mogelijk in eerste instantie zou verwachten.   * Is de Wkb van toepassing op de werkzaamheden die u gaat uitvoeren, ga dan door naar stap 2. Komt u er zelf niet uit, neemt u dan contact met ons op ([bj@metaalunie.nl](mailto:bj@metaalunie.nl) of 030-6053344). * Is de Wkb niet van toepassing? Dan bent u klaar en hoeft u niet verder met dit stappenplan. |

|  |
| --- |
| **Stap 2: Bekijk wat de Wkb voor u precies betekent** |
| Als de Wkb van toepassing is, zijn dit daar de belangrijkste gevolgen van:   1. Tenzij anders afgesproken, moet u een opleverdossier aan uw opdrachtgever verstrekken. Uit dit dossier moet blijken dat u uw verplichtingen bent nagekomen. U moet dit dossier afgeven aan de opdrachtgever bij gereed melding van het bouwwerk. In dit dossier moet minimaal de volgende informatie zitten:  * Tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en de bijbehorende installaties. * Een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties en de gebruiksfuncties van het bouwwerk. * Gegevens en documenten die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.   Begin op tijd met het opbouwen van een opleverdossier als u dit uw opdrachtgever moet aanleveren.   1. U bent ook aansprakelijk voor gebreken die de opdrachtgever bij oplevering heeft gemist, maar wel had moeten ontdekken. 2. U moet uw opdrachtgever op tijd **schriftelijk** waarschuwen voor fouten, gebreken of onjuistheden in de opdracht, in tekeningen, berekeningen, in zaken van opdrachtgever, bestekken of uitvoeringsvoorschriften. Begin hiermee zodra u van uw opdrachtgever documenten of informatie ontvangt.   Alléén over het opleverdossier kunt u in het contract met uw opdrachtgever afspraken maken. Daarover gaat de volgende fase. |

Ga verder naar fase 2.

|  |
| --- |
| **FASE 2:**  **HET SLUITEN VAN HET CONTRACT** |

* U bent eruit met uw opdrachtgever en u gaat samen een contract sluiten. Zorg dat u in deze fase aandacht besteedt aan de volgende onderwerpen:

|  |
| --- |
| **Stap 1: Maak afspraken over het opleverdossier** |
| 1. Het is verstandig afspraken te maken over het opleverdossier. U mag afspreken dat u een opleverdossier gaat overhandigen, maar u mag ook afspreken dat u dit niet gaat doen. Dit is allebei toegestaan. U mag ook afspreken:  * wanneer u dit opleverdossier gaat aanleveren (bijv. niet bij gereed melding van het werk, maar enige tijd daarna) en * in welke vorm of op wat voor drager u dit gaat doen (toezending in PDF-vorm, op een usb-stick, geprint, etc.).   Spreekt u af dat u een opleverdossier moet overleggen, maak dan óók afspraken over welke specifieke documenten daar in moeten zitten.  Als voorbeeld om te bepalen wat u in het opleverdossier kunt doen, verwijzen wij u naar de volgende NEN-norm: NPR 8092:2021 nl. U kunt deze norm [hier](https://www.nen.nl/npr-8092-2021-nl-280630), na het aanmaken van een account, vinden. De NPR is een document met richtlijnen voor alle informatie en aspecten die relevant zijn voor het opleverdossier. Het is niet verplicht deze norm te gebruiken. De NPR is gemaakt voor aannemers van nieuwbouw, verbouw, renovatie en onderhoud van een woning, woongebouw of gedeelte daarvan. Levert u iets anders, gebruik het document dan alleen ter inspiratie.  Hieronder vindt u voorbeeldteksten die u kunt gebruiken om afspraken te maken over het opleverdossier. U kunt deze teksten uiteraard aan uw wensen aanpassen.  *Opdrachtnemer is* ***niet*** *verplicht een dossier aan opdrachtgever te overleggen met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk (een zgn. ‘consumenten- of opleverdossier’ als bedoeld in de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen).*  *Opdrachtnemer zal binnen [****invullen****] maanden na oplevering van het aan hem opgedragen werk het opleverdossier verstrekken aan opdrachtgever. Dit dossier bestaat uit: [****zelf invullen]****. [bijvoorbeeld verkooptekeningen, constructieberekeningen, materialenstaat, beschrijving van de toegepaste installaties, gebruiks- en onderhoudsvoorschriften].*  *Opdrachtnemer zal het dossier in pdf-vorm per e-mail aan opdrachtgever toesturen.* |

|  |
| --- |
| **Stap 2: Maak afspraken over kosten** |
| 1. Met name het samenstellen van het opleverdossier kan kosten met zich meebrengen. U mag zelf bepalen of en hoe u deze kosten in de aanneemsom of prijs verwerkt. Maakt u ook afspraken over het moment waarop u deze kosten in rekening mag brengen en wanneer deze dan betaald moeten zijn. |

|  |
| --- |
| **Stap 3: Waarschuw de particuliere opdrachtgever op de juiste manier** |
| 1. U bent verplicht om de particuliere opdrachtgever te waarschuwen voor een aantal zaken die hieronder worden genoemd. Deze waarschuwingsplicht gold onder het oude recht ook al. Met de Wkb worden nu eisen gesteld aan de manier waarop u moet waarschuwen.   U moet waarschuwen voor:   * onjuistheden in de opdracht, voor zover u deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. * gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, waaronder de grond waarop de opdrachtgever een werk laat uitvoeren, * fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.   Controleert u dus de opdracht, de zaken van opdrachtgever en door hem verstrekte documenten/informatie op fouten en onjuistheden. Ontdekt u fouten/onjuistheden, waarschuw dan de opdrachtgever. Handel hierbij voortvarend. De WKb stelt eisen aan de manier waarop u moet waarschuwen. De eisen daarvoor zijn:   * Schriftelijk, * De waarschuwing moet voor één uitleg vatbaar zijn, en * U moet tijdig wijzen op de gevolgen van de fout, het gebrek of de onjuistheid voor de uitvoering van de overeenkomst.   Het is bij een particuliere opdrachtgever niet mogelijk af te spreken dat de waarschuwingsplicht voor u niet geldt. |

Ga verder naar fase 3.

|  |
| --- |
| **FASE 3:**  **UITVOERING VAN DE WERKZAAMHEDEN** |

|  |
| --- |
| **Stap 1: Stel op tijd een opleverdossier samen** |
| 1. Het belangrijkste aandachtspunt in deze fase is dat u op tijd de documenten opstelt en verzamelt die onderdeel uit moeten gaan maken van het opleverdossier. Dit geldt natuurlijk niet als u geen opleverdossier aan de opdrachtgever hoeft te verstrekken. |

|  |
| --- |
| **Stap 2: Afgeven van het opleverdossier** |
| 1. Het opleverdossier moet aan de particuliere opdrachtgever worden verstrekt bij de melding dat het bouwwerk klaar is voor oplevering, tenzij u heeft afgesproken dit dossier op een ander moment aan te leveren. |

Ga verder naar fase 4.

|  |
| --- |
| **FASE 4:**  **DE OPLEVERING** |

|  |
| --- |
| **Stap 1: Leg de oplevering goed vast** |
| 1. Leg de oplevering goed vast in een proces-verbaal dat door beide partijen wordt ondertekend. Maak gebruik van foto- en filmmateriaal. 2. De particuliere opdrachtgever kan gebreken tijdens de oplevering over het hoofd zien. Meldt hij ze pas later bij u, dan moet u ook deze gebreken nog verhelpen. Uw aansprakelijkheid voor gebreken is namelijk verruimd tot gebreken die de opdrachtgever bij oplevering heeft gemist, maar wel had kunnen ontdekken. Voor de Wkb in werking trad, was u voor deze gebreken niet aansprakelijk. Meldt de opdrachtgever gebreken na oplevering, dan kunt u niet weigeren dit te herstellen alleen omdat de opdrachtgever het gebrek bij oplevering had kunnen ontdekken. De opdrachtgever blijft wel verplicht voortvarend te klagen over gebreken. |

|  |
| --- |
| **Stap 2: Herstel van gebreken** |
| 1. Herstel eventuele gebreken waarvoor u aansprakelijk bent. Dat hoeft niet als de gebreken u niet zijn ‘toe te rekenen’. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een ontwerpfout die de door de opdrachtgever ingeschakelde architect heeft gemaakt. Het is in zo’n geval dan wel aan u om te bewijzen dat de fout een ontwerpfout is. |

Einde van dit stappenplan.

# Bijlage 1: Wat is een bouwwerk?

1. **Wanneer is de Wkb van toepassing?**

De Wkb is van toepassing als er sprake is van het tot stand brengen van een bouwwerk. Dat betekent dat er een bouwwerk gemaakt moet worden. In de Omgevingswet is een omschrijving opgenomen van het begrip ‘bouwwerk’. Deze omschrijving is als volgt:

*Een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties.*

Met ‘bouwwerkgebonden installaties’ wordt bedoeld de installaties die op grond van het Bouwbesluit 2012 in een bouwwerk aanwezig moeten zijn, zoals een rookmelder of een brandmeldinstallatie.

Het is vrij duidelijk dat bij het bouwen van onroerend goed, bijvoorbeeld een bedrijfspand, een woning, een schuur of loods sprake is van het tot stand brengen van een bouwwerk. Maar ook renovatie, verbouwen of onderhoud van dit soort onroerend goed is aanneming van bouwwerken. De kans bestaat nog dat het begrip bouwwerk zo ruim zal worden opgevat dat zelfs schilderwerkzaamheden eronder kunnen vallen.

1. **Voorbeelden van ‘bouwwerken’**

Niet alleen bij de bouw van onroerend goed is sprake van een bouwwerk, ook de levering en plaatsing van onderdelen daarvan lijken bouwwerken te zijn. Hieronder volgt een lijst met voorbeelden van bouwwerken. Let op, dit is geen volledige opsomming van alle mogelijke bouwwerken. De voorbeelden zijn:

* Leveren en plaatsen van dak- of wandbekleding.
* Leveren en plaatsen van staalconstructies.
* Leveren en plaatsen van trappen, bordessen, leuningen en hekwerken.
* Leveren en plaatsen van overkappingen, luifels en andere draagconstructies.
* Leveren en plaatsen van zonwering.
* Leveren en plaatsen van deuren en kozijnen.
* Levering en plaatsing van een oven in een bakkerij.
* Levering en plaatsing van koel- en vriesmeubelen in een supermarkt.
* Leveren en plaatsen van een keuken.
* Leveren en plaatsen van rookmelders.
* Leveren en plaatsen van brandmeldinstallaties.
* Leveren en leggen van vloeren.
* Levering en plaatsing van dakkapel, uitbouw, zonnepanelen, schutting of garage.

Ook bij renovatie, verbouwen of onderhoud van de hierboven genoemde productgroepen lijkt sprake te zijn van een bouwwerk.

Monteert/installeert u niet, maar was vervaardiging volgens afgesproken specificaties wel onderdeel van de opdracht van uw klant? Ook dan is waarschijnlijk toch sprake van een bouwwerk.

Komen er bij de opdracht geen bijkomende werkzaamheden kijken, dan is sprake van koop en niet van aanneming van een bouwwerk. De regels uit de Wkb zijn dan niet van toepassing. Dus stel u verkoopt alleen zonwering, maar monteert deze niet, dan heeft u niet met de Wkb te maken.