**Deel 3 – Hoe u uw juridische positie kunt verbeteren**

Leest u alleen verder als:

* U een zakelijke opdrachtgever bent die zakendoet met een aannemer.
* U een aannemer bent die zakendoet met een onderaannemer.

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 maken onderscheid in vier verschillende fases:

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

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). **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, dan zijn dit daar de belangrijkste gevolgen van:   1. Tenzij anders afgesproken, moet de opdrachtnemer u een opleverdossier verstrekken. Uit dit dossier moet blijken dat hij zijn verplichtingen is nagekomen. Hij moet dit dossier aan u afgeven bij de melding dat het bouwwerk klaar is voor oplevering. In het opleverdossier 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.  1. Tenzij anders afgesproken, is de opdrachtnemer tegenover u ook aansprakelijk voor gebreken die u bij oplevering heeft gemist, maar wel had kunnen ontdekken. 2. Tenzij anders afgesproken, moet de opdrachtnemer u op tijd schriftelijk waarschuwen voor fouten, gebreken of onjuistheden in de opdracht, in tekeningen, berekeningen, in zaken van u, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.   Over bovenstaande onderwerpen kunt u in het contract met de opdrachtnemer afspraken maken. Daarover gaat de volgende fase. |

Ga verder naar fase 2.

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

* U bent eruit met uw opdrachtnemer 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 de opdrachtnemer u een opleverdossier gaat overhandigen, maar u mag ook afspreken dat hij dit niet gaat doen. Dit is allebei toegestaan. U mag ook afspreken:  * wanneer de opdrachtnemer u dit opleverdossier gaat aanleveren (bijv. niet vlak voor oplevering, maar enige tijd daarna) en * in welke vorm of op wat voor drager hij dit gaat doen (toezending in PDF-vorm, op een usb-stick, geprint, etc.).   **Let op**: spreekt u niets af over het opleverdossier, dan geldt dat de opdrachtnemer bij de melding dat het werk klaar is om te worden opgeleverd een opleverdossier aan u moet aanleveren.  Spreekt u af dat de opdrachtnemer een opleverdossier moet overleggen, maak dan óók afspraken over welke specifieke documenten daar volgens u deel van moeten uitmaken.  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 uw opdrachtnemer iets anders, gebruik het document dan alleen ter inspiratie.  Hieronder vindt u een voorbeeldtekst die u kunt gebruiken om afspraken te maken over het opleverdossier:  *Opdrachtnemer zal bij de melding dat het bouwwerk klaar is voor oplevering het opleverdossier aan de opdrachtgever verstrekken. 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 samen met uw opdrachtnemer zelf bepalen of en hoe u deze kosten in de aanneemsom of prijs verwerkt. U kunt ook afspreken dat de kosten ervan zijn verdisconteerd in de aanneemsom/het regietarief. Maak eventueel ook afspraken over het moment waarop de opdrachtnemer deze kosten bij u in rekening mag brengen en wanneer deze dan betaald moeten zijn. |

Ga verder naar fase 3.

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

|  |
| --- |
| **Stap 1: Neem het opleverdossier in ontvangst** |
| 1. Bij het einde van de werkzaamheden moet de opdrachtnemer bij u melden dat het werk klaar is voor oplevering. Op dat moment moet hij u ook het opleverdossier geven. Tenzij u hierover met de opdrachtnemer andere afspraken heeft gemaakt. Controleer of het dossier volledig is. U kunt het dossier gebruiken om te beoordelen of de opdrachtnemer het contract is nagekomen. |

Ga verder naar fase 4.

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

|  |
| --- |
| **Stap 1: Klaag vlot over gebreken die u constateert** |
| 1. Mocht u een gebrek bij de oplevering over het hoofd zien, dan is dat niet erg. Ook als u later klaagt over een gebrek dat u eigenlijk bij oplevering al had kunnen ontdekken, moet de opdrachtnemer dit nog herstellen. Let er wel op dat u altijd voortvarend klaagt bij gebreken. Wacht niet onnodig lang met controleren of de opdrachtnemer heeft gedaan wat hij moest doen. |

|  |
| --- |
| **Stap 2: Spreek met de opdrachtnemer af welke gebreken hij nog gaat herstellen en binnen welke termijn** |
| 1. De opdrachtnemer moet eventuele gebreken waarvoor hij aansprakelijk is herstellen. Gebreken die hem niet zijn ‘toe te rekenen’, hoeft hij niet te verhelpen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een ontwerpfout die de door u ingeschakelde architect heeft gemaakt. Het is in zo’n geval dan wel aan de opdrachtnemer om te bewijzen dat de fout een ontwerpfout is. 2. Spreek duidelijk af welke gebreken de opdrachtnemer nog gaat herstellen, wanneer hij dit af moet hebben en leg dit vast. |

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 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.