**Deel 1 – Hoe u uw juridische positie kunt verbeteren**

Leest u alleen verder als:

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

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 |

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 precies voor u betekent** |
| Als de Wkb van toepassing is, dan 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 de opdrachtgever moet aanleveren.   1. U bent ook aansprakelijk voor gebreken die de opdrachtgever bij oplevering heeft gemist, maar wel had kunnen ontdekken. Tenzij u uw aansprakelijkheid hiervoor in het contract heeft uitgesloten. 2. Tenzij u andere afspraken heeft gemaakt, moet u 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.   Over al deze onderwerpen 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) * 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.  **Voorbeelden:**  *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 de 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 uw aansprakelijkheid** |
| 1. Als de Wkb van toepassing is, is uw aansprakelijkheid ruimer dan vóór de Wkb gold. Eerst was u niet aansprakelijk voor gebreken die de opdrachtgever bij oplevering heeft gemist, maar wel had kunnen ontdekken. Nu bent u ook voor deze gebreken aansprakelijk. 2. Het is mogelijk met de opdrachtgever af te spreken dat deze verruimde aansprakelijkheid voor u niet geldt. Dat kan met de volgende tekst:   *Let op, wij hebben een afspraak gemaakt die afwijkt van de verruimde aansprakelijkheidsregeling zoals die volgt uit de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen. Het gaat om de volgende afspraak:*  *Opdrachtnemer* *is niet aansprakelijkheid voor gebreken die opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. De verruimde aansprakelijkheidsregeling bij aanneming van een bouwwerk als bedoeld in de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen is dus niet van toepassing.*  **Let op**: Het is **niet** toegestaan om een afspraak over uw aansprakelijkheid op te nemen in algemene voorwaarden. U moet de afspraak **uitdrukkelijk** in de overeenkomst zelf opnemen. Breng de afspraak in uw offerte of overeenkomst duidelijk en los van andere zaken onder de aandacht van de opdrachtgever. |

|  |
| --- |
| **Stap 3: 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 4: Maak eventueel afspraken over de waarschuwingsplicht** |
| 1. U bent verplicht om de 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 en de door de opdrachtgever verstrekte zaken en documenten op fouten en onjuistheden. Ontdekt u fouten/onjuistheden, waarschuw de opdrachtgever dan. Handel hierbij voortvarend.  De WKb stelt de volgende eisen aan de manier waarop u moet waarschuwen:   * Schriftelijk. Onder schriftelijk wordt ook een waarschuwing per e-mail verstaan. * 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.   Eventueel kunt u afspreken dat de extra eisen die nu aan waarschuwingen worden gesteld voor u niet gelden, maar erg zinvol is dat niet. Het is altijd verstandig om duidelijk te zijn en schriftelijk te waarschuwen. Wat mogelijk nog wel zin heeft, is de waarschuwingsplicht helemaal uit te sluiten. Dat kan door de volgende tekst in uw overeenkomst met de opdrachtgever op te nemen:  *Opdrachtnemer is niet verplicht om te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht, gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van opdrachtgever en fouten of gebreken in door opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.* |

|  |
| --- |
| **Stap 5: Let op eventuele algemene voorwaarden die de opdrachtgever gebruikt** |
| 1. Het kan zijn dat de opdrachtgever in zijn offerte-aanvraag inkoopvoorwaarden van toepassing heeft verklaard. In die inkoopvoorwaarden, of wellicht in de offerte-aanvraag zelf, is mogelijk al het één en ander over de Wkb geregeld. In uw nadeel dan natuurlijk, want inkoopvoorwaarden versterken vooral de positie van de inkoper en niet die van de leverancier/opdrachtnemer. Zorg er voor dat u in uw offerte de inkoopvoorwaarden expliciet van de hand wijst. De inkoopvoorwaarden gelden dan niet. 2. Het verdient altijd de voorkeur de Metaalunievoorwaarden (MUV) van toepassing te verklaren in uw offerte. Dat zal niet altijd lukken. Dit advies heeft overigens niets te maken met de WKb. Let op hoe de opdrachtgever daarop reageert. Wijst hij de MUV af? Dan gelden ze niet en zult u met de opdrachtgever in onderhandeling moeten treden. Stuur ook altijd een exemplaar van de MUV mee met uw offerte en vermeld dit ook in uw offerte. 3. Doet de opdrachtgever alleen zaken met u onder toepassing van zijn inkoopvoorwaarden? Probeer dan over de onderwerpen die met de Wkb te maken hebben, en andere voor u belangrijke onderwerpen, voor u gunstigere afspraken te maken in het contract zelf.   **Let op**: Het is niet toegestaan om een afspraak over uw aansprakelijkheid op te nemen in algemene voorwaarden. U moet een afspraak hierover uitdrukkelijk in de overeenkomst opnemen. Wat wél in algemene voorwaarden mag worden geregeld, zijn afspraken over het opleverdossier en over de waarschuwingsplicht. |

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 de documenten 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 opdrachtgever worden verstrekt bij de melding dat het bouwwerk klaar is voor oplevering, tenzij u een ander moment heeft afgesproken. |

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 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, omdat de opdrachtgever het gebrek bij oplevering had kunnen ontdekken. De opdrachtgever blijft wel verplicht voortvarend te klagen over gebreken. |

|  |
| --- |
| **Stap 2: Herstellen van gebreken** |
| 1. Herstel eventuele gebreken waarvoor u aansprakelijk bent. Gebreken die niet aan u zijn ‘toe te rekenen’, hoeft u niet te verhelpen. 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 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.