

# MKB Opleverdossier

---

## Eindrapportage

Peter Ligthart/Bob Gieskens

21 december 2023

## Inhoud

|  |   |
|--|---|
| Inleiding .....  | 3 |
| Uitgangspunten .....                                   | 3 |
| BW en NPR 8092 als vertrekpunt .....                   | 3 |
| Particuliere en niet-professionele opdrachtgevers..... | 4 |
| Gebouwen gevolgklasse 1 .....                          | 4 |
| Draagvlak .....  | 4 |
| Aanpak.....  | 4 |
| Leeswijzer: hoe gebruik je de Handreiking?.....        | 5 |
| Opbouw checklist .....                                 | 5 |
| Nieuwbouw en verbouw .....                             | 6 |
| Opdrachtverlening en oplevering.....                   | 6 |
| Referentie naar de NPR .....                           | 7 |

## Inleiding

In 2021 is -in het kader van de Wet Kwaliteitsborging bij het Bouwen (verder genoemd Wkb)- door NEN een NPR uitgebracht met als titel NPR 8092 Consumentendossier. Deze NPR is opgesteld door NEN met een breed samengestelde commissie. Daarbij waren onder andere Bouwend Nederland en de Aannemersfederatie Nederland Bouw&Infra vertegenwoordigd. Vanuit deze marktpartijen is destijds feedback gegeven op de omvang van het opleverdossier zoals dat in de NPR is voorgesteld. In de pilot met de NPR bleek dat het opstellen van een dossier volgens deze volle omvang onevenredig veel tijd zou kunnen kosten in het bijzonder voor (kleinere) MKB-bedrijven.

De NPR heeft het karakter van een groslijst waaruit aannemer en opdrachtgever een selectie zouden kunnen maken. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) komt MKB-bedrijven tegemoet door een handreiking te laten ontwikkelen voor de samenstelling van een basis voor een opleverdossier<sup>1</sup>.

Lighthart Advies en Douglas Consultancy hebben in opdracht van het ministerie van BZK deze handreiking uitgewerkt.

## Uitgangspunten

### BW en NPR 8092 als vertrekpunt

De verplichting vanuit de Wkb om een opleverdossier samen te stellen is beschreven in BW 7:757a.

#### **Art. 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:

- a. 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
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

---

<sup>1</sup> Er worden voor het dossier verschillende termen gebruikt. In dit document hanteren we de term opleverdossier.

Er is daarbij sprake van regelend recht: de inhoud van artikel 757a is van toepassing op overeenkomsten tenzij opdrachtgever en opdrachtnemer samen iets anders hebben vastgelegd in hun overeenkomst. Dus regel je niets in het contract, dan moet de aannemer bij oplevering een dossier overhandigen dat aan 757a BW voldoet.

De gedachte achter de voorliggende handreiking is dat gebruik wordt gemaakt van de indeling en opzet van de NPR 8092 als vertrekpunt om contractuele afspraken over het opleverdossier vast te leggen, maar dat daaruit een selectie wordt gemaakt van gegevens voor een opleverdossier. Dat gaat om gegevens die voor en door de opdrachtgever het meest relevant zijn en die redelijkerwijs door de MKB-aannemer zijn te leveren

## Particuliere en niet-professionele opdrachtgevers

Professionele opdrachtgevers zijn opdrachtgevers (en hun adviseurs) die als onderdeel van hun hoofdtaak ontwerpen, ontwikkelen, begeleiden of doen uitvoeren van bouwprojecten. Deze opdrachtgevers formuleren in de regel zelf in een contractdocument welke gegevens ze willen ontvangen dan wel hebben een deel van de gegevens zelf al in bezit. Deze handreiking is daarom gericht bouwbedrijven die werken voor particuliere en niet professionele opdrachtgevers.

## Gebouwen gevolklasse 1

Vanwege de beperking tot particuliere en niet-professionele opdrachtgevers ligt het niet voor de hand dat het gaat om gestapelde bouw of infraprojecten. Hoewel het opleverdossier het gevolg is van een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en zich dus niet beperkt tot gevolklasse 1 als bedoeld in de Wkb, is dat wel de categorie bouwwerken die met name wordt uitgevoerd door MKB-bouwbedrijven voor de beoogde opdrachtgevers. Ook de NPR richt zich daarop, en specifiek op woningen. Deze handreiking beperkt zich dan ook tot gebouwen in gevolklasse 1.

## Draagvlak

Een belangrijk aspect is het creëren van draagvlak voor het resultaat. Daartoe zijn de (tussen)resultaten getoetst bij belanghebbende partijen waaronder Bouwgarant en bedrijven uit de achterban van Bouwend Nederland en Aannemersfederatie Nederland Bouw&Infra. De door hen gegeven feedback is zo veel mogelijk verwerkt in het eindresultaat.

Voor het draagvlak en gebruiksgemak kan het ook van belang zijn dat leveranciers van in het MKB veel gebruikte softwarepakketten, de inrichting van een opleverdossier verwerken in hun software. Zonder verdere bemoeienis met de ontwikkeling van de software zijn de uitgewerkte opties daarom voorgelegd aan een tweetal leveranciers van veel gebruikte pakketten, waaronder Exact Software. Dit heeft geleid tot positieve reacties.

## Aanpak

Belangrijk is dat voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst door beide partijen wordt vastgelegd welke gegevens bij de oplevering door de aannemer aan zijn opdrachtgever zullen worden

verstrekt. Dat voorkomt misverstanden na afloop van het werk. Daarom is een checklist opgesteld die ingevuld bij de overeenkomst kan worden gevoegd.

De gecompleteerde checklist kan bij de oplevering worden gebruikt om vast te stellen of de overeengekomen gegevens zijn verstrekt. Wanneer documenten onverhoopt (nog) niet zijn verstrekt kan dat worden vermeld in het proces-verbaal van oplevering. Dezelfde checklist kan bij het proces-verbaal van oplevering worden gevoegd.

## Leeswijzer: hoe gebruik je de Handreiking?

In de handreiking is een leeswijzer opgenomen; de hoofdlijn is hieronder weergegeven.

De Handreiking Opleverdossier is opgesteld om (MKB-)bouwbedrijven te helpen bij het vaststellen van de inhoud van het opleverdossier dat als gevolg van het nieuwe BW art 7:57a aan de opdrachtgever dient te worden overhandigd. Het BW stelt hierover dat het dossier gegevens en bescheiden bevat “die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden”. Aangezien het hier regeland recht betreft, kan de concrete inhoud van het opleverdossier contractueel worden overeengekomen tussen opdrachtgever en aannemer.

In deze Handreiking is een checklist opgenomen aan de hand waarvan de aannemer vooraf aan zijn opdrachtgever aangeeft welke gegevens al dan niet van toepassing zijn, en welke hij bij de oplevering zal overhandigen (door dat aan te kruisen). De ingevulde checklist wordt dan als bijlage bij de aannemingsovereenkomst gevoegd.

Bij de oplevering van het bouwwerk kan worden nagegaan en aangekruist of de vereiste en afgesproken gegevens en bescheiden zijn geleverd. De ingevulde checklist wordt als bijlage bij het proces verbaal van oplevering gevoegd. Indien bij de oplevering blijkt dat documenten (nog) niet zijn geleverd wordt dat in het proces-verbaal aangegeven. Indien de opdrachtgever bij de oplevering afziet van de ontvangst van de betreffende gegevens kan dat ook dat in het proces-verbaal te worden vermeld.

## Opbouw checklist

De checklist bestaat uit een aantal onderdelen:

- Een voorblad met algemene projectinformatie
- Een materialenlijst en kleurenstaat
  - Deze wordt voorafgaand aan de oplevering ingevuld aan het opleverdossier toegevoegd.
- Een documentenlijst, met als onderdelen:
  - Tekeningen;
  - Berekeningen;
  - Garantieverklaringen;
  - Certificaten;
  - Gebruiks- en onderhoudsinstructies;

- Overige documenten.

In het algemeen gaat het om documenten die direct betrekking hebben op de overeenkomst. Het betreft documenten die redelijkerwijs sowieso bij de aannemer beschikbaar (moeten) zijn of met zeer beperkte inspanning kunnen worden opgevraagd of aangemaakt. Aanvullende documenten geven bijvoorbeeld inzicht in de geleverde prestatie. Denk bijvoorbeeld aan (kwaliteits)certificaten van componenten en systemen of aan prestatiegaranties. In de regel gaat het om documenten die specifiek voor het project worden gemaakt of opgevraagd

### Nieuwbouw en verbouw

De checklists kunnen worden gebruikt voor zowel nieuwbouw- als verbouwprojecten (waaronder bijvoorbeeld vernieuwing van installaties, uitbouwen en opbouwen). Op elke checklist kan onder 'Algemene Projectgegevens' worden aangegeven welke situatie het betreft, en in de documentenlijst kan worden aangegeven welke documenten niet van toepassing zijn (bij vernieuwing van een badkamer hoeven uiteraard geen gegevens over fundering te worden aangeleverd).

### Oprichtverlening en oplevering

De checklist kent 3 kolommen waarin kan worden aangegeven:

1. Of een document van toepassing is op het uitgevoerde werk.  
Deze kolom is bijvoorbeeld van belang voor verbouwprojecten. Voorbeeld: bij een kleine interne verbouwing van een zolder, worden geen installaties geplaatst of aangepast. En bij verbouwing van een keuken worden geen werkzaamheden aan het dak gepleegd.
2. Welke documenten in het opleverdossier zullen worden opgenomen.  
De checklist met ingevulde eerste en tweede kolom zijn een bijlage bij de opdracht aan de aannemer, en daarmee integraal onderdeel van het contract.
3. Welke documenten bij de overhandiging van het dossier aan de opdrachtgever daadwerkelijk aanwezig zijn. Deze checklist met ingevulde derde kolom is een bijlage bij het Procesverbaal van Oplevering (PvO) en dient als een controleerbare inhoudsopgave van het opleverdossier. Het kan voorkomen dat bepaalde documenten bij de oplevering nog niet beschikbaar zijn. In dat geval kan op het PvO worden aangegeven welke documenten nog worden nageleverd. Deze worden op een geactualiseerde versie van de checklist alsnog aangekruist (en in het PvO als afgehandeld gemarkeerd).
4. Bij sommige onderdelen van de checklist wordt aangegeven: "specificeren". Dit geeft de aannemer de mogelijkheid om zelf een omschrijving toe te voegen. Hierdoor blijft de checklist beperkt en overzichtelijk, maar kunnen bepaalde relevante onderdelen of documenten toch worden benoemd.

## Referentie naar de NPR

In de checklist is zoveel mogelijk aangesloten bij de opbouw en inhoud van de NPR. De NPR onderscheidt in hoofdstuk 6 tot en met 9 een aantal typen documenten. Onderhouds- en gebruiksinstructies (h8), kwaliteitscertificaten (h6) en garantiedocumenten (h7) komen terug in de checklist. Contractdocumenten (h9) zijn geen onderdeel van het opleverdossier, maar deze zijn uiteraard wel in eerder stadium door de aannemer aan de opdrachtgever beschikbaar gesteld.

In de NPR worden in hoofdstuk 12 tot en met 21 de diverse onderdelen van een bouwwerk beschreven. In de checklists zijn deze onderdelen voor zover voor deze handleiding relevant overgenomen en wordt steeds in de laatste kolom verwezen naar de desbetreffende paragraaf in de NPR.