

Handreiking MKB Opleverdossier



1 december 2023

Inhoud

Inleiding	3
- Leeswijzer: hoe gebruik je dit document?	3
- Nieuwbouw en verbouw	3
<hr/>	
Inhoud opleverdossier	4
- Algemene projectinformatie	4
<hr/>	
Materialen- en kleurenstaat	5
- Toelichting/invulinstructie	5
<hr/>	
Documentenlijsten	7
- Toelichting/invulinstructie	7
- Tekeningen	8
- Berekeningen	8
- Onderhouds- en gebruiksinstructies	9
- Garantieverklaringen	10
- Overige documenten en certificaten	10

Colofon

Deze Handreiking is opgesteld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door Bob Gieskens (Douglas Consultancy) en Peter Ligthart (Ligthart Advies).

Beeldmateriaal: Adobe Stock

Vormgeving: Van Lint in vorm

December 2023

Inleiding

Deze Handreiking MKB 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 regelend recht betreft, mag de concrete inhoud van het opleverdossier contractueel worden overeengekomen tussen opdrachtgever en aannemer. NB: als er geen contractuele afspraken worden gemaakt, zal de aannemer een dossier moeten opmaken dat voldoet aan BW 7:757a.

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 kan en wil leveren. De ingevulde checklist wordt dan als bijlage bij de aannemingsovereenkomst gevoegd. Bij de oplevering van het bouwwerk kan worden nagegaan of de vereiste en afgesproken gegevens en bescheiden zijn geleverd. De ingevulde checklist wordt als bijlage bij het proces verbaal van oplevering gevoegd. Als 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 dient ook dat in het proces verbaal te worden vermeld.

De Handreiking is mede gebaseerd op [NPR 8092 Consumentendossier \(uitgave NEN 2021\)](#). In de checklist wordt verwezen naar de desbetreffende paragrafen van de NPR.

Leeswijzer: hoe gebruik je dit document?

De checklist bestaat uit een aantal onderdelen:

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

Deze checklist is algemeen toepasbaar. Voor specifieke werkzaamheden, zoals aanbouwen, badkamers e.d. kan de checklist naar eigen inzicht worden aangepast door regels weg te laten of juist toe te voegen.

Inhoud opleverdossier

Algemene projectinformatie

Opdrachtgever: _____

Aannemer: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoon: _____

Adres bouwwerk: _____

Korte omschrijving van het project: _____

Aankruisen wat van toepassing is:

Verbouw Nieuwbouw

Checklist bij overeenkomst vastgesteld d.d.

Aannemer

Opdrachtgever

Checklist bij oplevering vastgesteld d.d.

Aannemer

Opdrachtgever

Materialen- en kleurenstaat

Toelichting/invulinstructie

In de materialen- en kleurenstaat wordt van relevante onderdelen van het gebouw de voor de eigenaar/gebruiker informatie opgenomen die relevant bij het gebruik van het object, bij vervanging van onderdelen e.d. De materialen- en kleurenstaat is onderdeel van het opleverdossier en wordt bij oplevering van het bouwwerk ingevuld.

Kolom 1	<input type="radio"/>	Aankruisen indien onderdeel van toepassing is. <i>Toelichting:</i> <i>Levering van het desbetreffende onderdeel maakt deel uit van de opdracht.</i>
Kolom 2	-	Onderdeel van het bouwwerk
Kolom 3	-	Omschrijving van het desbetreffende onderdeel. <i>Toelichting:</i> <i>Voorbeeld: Binnenwanden KNAUF Gipsblokken dik 70 mm</i>
Kolom 4	-	Verwijzing naar desbetreffende hoofdstuk of paragraaf van de NPR 8092 Consumentendossier.

Materialen- en kleurenstaat

VT	Omschrijving	Merk, type, kleur, andere info	Referentie NPR 8092
	Ruwbouw		12
<input type="radio"/>	Fundering		12.3 a
<input type="radio"/>	Begane grondvloer		12.3 d
<input type="radio"/>	Verdiepingsvloeren		12.3 d
<input type="radio"/>	Dragende wanden		12.3 c
<input type="radio"/>	Niet-dragende wanden		-
<input type="radio"/>	Gevels - binnenspouwblad		12.3 c
<input type="radio"/>	Gevels - buitenspouwblad		12.3 c
<input type="radio"/>	Dakconstructie		12.3 e
	Vervangbare bouwelementen		13
<input type="radio"/>	Dakbedekking hellend dak		13.2 a
<input type="radio"/>	Dakbedekking plat dak		
<input type="radio"/>	Gevelsteen		13.2 b
<input type="radio"/>	Gevelbekleding		13.2 d
<input type="radio"/>	Binnenkozijnen/-deuren		13.2 g
<input type="radio"/>	Deurbeslag		13.2 g
<input type="radio"/>	Hang- en sluitwerk (gevelkozijnen)		13.2 i
<input type="radio"/>	Plafondafwerking		13.2 k
<input type="radio"/>	Vloertegelwerk		13.2 f
<input type="radio"/>	Wandtegelwerk		13.2 f
<input type="radio"/>	Overige wandafwerking		12.2 h
<input type="radio"/>	Keuken		14
<input type="radio"/>	Sanitair		15
	Installaties		
<input type="radio"/>	Verwarming en koeling Opwekkingsapparaat (cv-ketel, warmtepomp)		17
<input type="radio"/>	Regelapparatuur, thermostaat e.d.		17
<input type="radio"/>	Ventilatiesysteem		18
<input type="radio"/>	Elektrische installatie		19
	• PV-panelen		19
	• Schakelmateriaal		19
<input type="radio"/>	Rookmelders e.d.		20

Documentenlijsten

Toelichting/invulinstructie

In de documentenlijsten wordt aangegeven welke documenten in het opleverdossier zullen worden opgenomen (bij de overeenkomst), c.q. welke documenten daarin ook daadwerkelijk aanwezig zijn (bij de oplevering). De documentenlijst wordt met ingevulde kolom 1 als bijlage bij de overeenkomst gevoegd en maakt daarmee integraal onderdeel uit van het contract. Bij oplevering wordt de lijst volledig ingevuld (kolom 1 en 2 t/m 4) meegeleverd.

De documentenlijst kan zowel voor nieuwbouw als voor verbouw worden gebruikt.

Kolom 1 Nvt	<input type="radio"/> Aankruisen indien niet van toepassing. Toelichting: <i>Invullen bij de overeenkomst. Het betreffende onderdeel maakt geen onderdeel uit van de opdracht of er is afgesproken dat deze gegevens niet zullen worden geleverd.</i>
Kolom 2 Ovk	<input type="radio"/> Aankruisen indien de gegevens zullen worden geleverd. Toelichting: <i>Invullen bij de overeenkomst. Het betreffende onderdeel is onderdeel van de opdracht en er is afgesproken dat de gegevens zullen worden overhandigd.</i>
Kolom 3 Oplev	<input type="radio"/> Aankruisen indien de gegevens zijn verstrekt. Toelichting: <i>Invullen bij oplevering.</i>
Kolom 4	- Omschrijving van het document (aanvullen indien nodig). Toelichting: <i>Gebruik de blanco regels om hierin documenten te benoemen die niet in de standaard checklist zijn opgenomen, maar waarvan wel is afgesproken dat deze in het opleverdossier worden opgenomen.</i>
Kolom 5	- Invullen voor of bij de oplevering indien kolom 2 en/of 3 zijn ingevuld. Toelichting: <i>Identificatie van het document (herkomst, tekening-/documentnummer, versiedatum).</i>
Kolom 6	- Verwijzing naar desbetreffende hoofdstuk of paragraaf van de NPR 8092 Consumentendossier.

Documentenlijsten

Tekeningen

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

Berekeningen

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie NPR 8092
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Energieprestatieberekening (BENG)		11.3
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Installatieberekeningen (specificeren)		18.3
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.

Documentenlijsten

Onderhouds- en gebruiksinstructies

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie NPR 8092
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Buittentimmerwerk		13.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Gevelkozijnen		12.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Hang- en sluitwerk		13.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Dakvenster(s)		12.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Goten en HWA		16.2.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Dakbedekking (platte dak)		13.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Dakbegroeiing		16.2.2
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Keukenapparatuur		14
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Sanitair		15
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Buitenkranen		16.2.1
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Verwarmingsinstallatie combinatie verwarming/ koeling		17.2.1 a
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Koelinstallatie/airco		17.2.1 b
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Regelapparatuur, thermostaat e.d.		17.2.1 e
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ventilatiesysteem		18.2.1 a
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zonwering		13
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Elektrische installatie		19
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zonne-energie-installatie		19.2 h
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Rookmelders		20
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CO-meter		-

Documentenlijsten

Garantieverklaringen

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie NPR 8092
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Garantie op bouwwerk als geheel (zoals Woningborg, BouwGarant, SWK)		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Garantie op onderdelen		
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Dakbedekkingssysteem		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Isolerend glas		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Gevelkozijnen		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Binnendeuren en -kozijnen		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Hang- en sluitwerk		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Buitenschilderwerk		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Binnen- en buitenriolering		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Installaties en apparatuur (specificeren)		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Keukenapparatuur (specificeren)		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Domotica (specificeren)		7
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Overige (specificeren)		7

Overige documenten en certificaten²

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Energielabel		11.2 b
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Verklaring kwaliteitsborger		6.3
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Overzicht meer en minderwerk		9.3 e
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Certificaten (specificeren)		6

² Voor zover overeengekomen.