



AANEMERSFEDERATIE
BOUW&INFRA NEDERLAND

Datum

23 december 2019

Behandeld door

Secretariaat

Kenmerk

AFN/2019/xxxxkc

Uw kenmerk

Onderwerp

NPR 8092 Ontw.

Dossier

AFNL

[Commentaar bij Ontwerp NPR 8092 d.d. oktober 2019](#)

[Algemeen](#)

- In de NPR en de daarbij gepubliceerde filmpjes wordt gesuggereerd dat de aannemer verplicht is een digitaal consumentendossier te leveren en te vullen. Dat is naar onze mening niet in overeenstemming met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, die slechts spreekt over het leveren van een dossier.
- Artikel 757a BW is regelend recht. Dat wil zeggen dat de aannemer geen dossier hoeft te leveren als de opdrachtgever daar geen prijs op stelt. Het leveren van een dossier vraagt een flinke inspanning van de aannemer waarmee kosten zijn gemoeid. De instandhouding van een digitaal dossier zal ook kosten voor de eigenaar met zich meebrengen. Het is niet ondenkbaar dat een opdrachtgever (niet noodzakelijkerwijs de uiteindelijke koper/eigenaar) de kosten er niet voor over zal hebben en zal afzien van een dossier. In het geval van een woongebouw kan de situatie ontstaan dat een deel van de kopers wel en een ander deel geen gebruik wil maken van een dossier. Hoe moet de aannemer in dat geval met (de kosten van) het dossier omgaan?
- De NPR vraagt een veelheid van gedetailleerde informatie waarvan wij ons afvragen of de opdrachtgever daarmee is geholpen. De opdrachtgever wordt overspoeld met informatie waar hij in veel gevallen niets mee kan. En dat is derhalve zonde van de gemaakte kosten.
- De verantwoordelijkheid voor het dossier na oplevering ligt bij de eigenaar, maar er is niets geregeld over het onderhouden van het dossier bijvoorbeeld in het geval van niet-vergunningplichtige verbouwingen of onderhoud.
- De NPR is van een zodanige omvang dat die zal leiden tot een grote en onevenredige administratieve belasting voor de uitvoerende partijen.
- De NPR is, hoewel het een praktijkrichtlijn betreft, normatief geschreven.
- De NPR is beperkt tot woningen. De Wkb verlangt echter een dossier bij alle aannemingsovereenkomsten. Veel werkzaamheden zijn gelijksoortig voor zowel woningen als utiliteitsgebouwen of eventueel andere bouwwerken. Het uitsluiten van deze bouwwerken is naar onze mening een gemiste kans.
- De NPR legt praktisch alle verplichtingen ten aanzien van het vullen van het dossier bij de aannemer. In een aantal gevallen is de aannemer niet de leverancier en maakt



het desbetreffende onderdeel van het dossier geen deel uit van de levering van de aannemer. Hierbij valt te denken aan grond, gasmeter, en dergelijke. De vraag is dan wel wie deze onderdelen aanlevert.

- In een groot aantal onderdelen is er sprake van een overlap met het dossier bevoegd gezag indien er sprake is van een vergunningplichtig werk. Wij achten het tweemaal aanleveren van dezelfde informatie onnodige administratieve last en niet effectief. Wij stellen voor te volstaan met een verwijzing naar het bevoegd gezag of de vergunninghouder.
- Op een aantal plaatsen wordt een van de bouwvoorschriften afwijkende terminologie gehanteerd. Wij stellen voor de terminologie in overeenstemming te brengen met de bouwvoorschriften.
- Op veel plaatsen wordt de aannemer verplicht uitgebreide informatie te verstrekken over de milieuprestatie en de milieubelasting van de toegepaste producten. Dat is naar onze mening geen taak van de aannemer, maar van de leverancier van de desbetreffende producten.
- In de NPR wordt een aantal maal van de aannemer gevraagd aan te geven wat de reparatiebaarheid is. Daarbij lijkt het de wens dat de eigenaar zelf moet kunnen (laten) repareren maar dat de aannemer moet aangeven hoe dat moet. Vaak wordt de vergelijking gemaakt met consumentenproducten. In die gevallen vervalt vaak de garantie indien reparaties worden uitgevoerd door andere partijen dan de leverancier. Kunnen we die parallel hier ook doortrekken?
- Het bouwen en verbouwen is een serieus vak en ondeskundig handelen kan ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Dat is de reden dat we in de normcommissie een aantal malen hebben gepleit voor een disclaimer waar het gaat om het gebruik van de informatie die in het consumentendossier wordt opgenomen. Een disclaimer zou de gebruiker van het dossier erop moeten wijzen dat ondeskundig handelen ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's met zich kan meebrengen en dat schade als gevolg daarvan niet op de aannemer kan worden verhaald. Tot onze spijt ontbreekt die buitengewoon belangrijke waarschuwing.
- In de NPR ontbreekt de CE-markering. Dat is informatie van de fabrikant over de prestaties van de door hem geproduceerde producten (voor zover er een geharmoniseerde norm is). Die informatie die door de producenten via de prestatieverklaring wordt verstrekt, komt nu versnipperd terug in de NPR.

Voorwoord

- De verwijzing naar artikel 757a BW is naar onze mening niet correct. De aannemer dient inzicht te verschaffen in de nakoming van de overeenkomst. In de WKB wordt niet gesproken over goed en deugdelijk werk.
- Er wordt verwezen naar de 'Handleiding goed en deugdelijk werk', die integraal onderdeel uitmaakt van de NPR. De inhoud van dat document is nog niet beschikbaar, zodat dat nog niet kan worden beoordeeld.
- In het overleg dat wij voerden met medewerkers van NEN over de 'Handleiding goed en deugdelijk werk' hebben we aangegeven dat de handleiding aandachtspunten en



aanbevelingen zou moeten bevatten, die bijdragen aan het vooraf maken van duidelijke afspraken over de bouwkwaliteit. Het bieden van een handleiding waarmee achteraf de bouwkwaliteit wordt beoordeeld door een leek zal leiden tot onnodige discussies en conflicten. Het is overigens maar de vraag of een leek in staat zal zijn een dergelijke handleiding op de juiste manier toe te passen.

- Bovendien is onze mening dat een document dat een bouwkwaliteit definieert zal kwaliteitsonderscheid in de markt nivelleren. Er is immers geen incentive meer om meer dan de standaardkwaliteit te leveren.

Inleiding

- Het bieden van een handleiding om te beoordelen of er goed en deugdelijk werk is geleverd is naar onze mening geen doel van het consumentendossier. Het gaat uitsluitend om de nakoming van de overeenkomst en informatie over gebruik en onderhoud van het geleverde.
- Naar onze mening kan het niet zo zijn dat een aannemer verantwoordelijkheid draagt vooruitlopend op een eventueel in de toekomst uit te voeren verbouwing. Er zal in alle gevallen deskundig advies moeten worden ingewonnen bij een toekomstige gewenste verbouwing mede tegen het licht van dan geldende bouwvoorschriften.
- Het afbouwen van een casco woning valt naar onze mening niet onder 'verbouw'. Dat zou suggereren dat de verbouwbepalingen van Bouwbesluit 2012 van toepassing zijn, maar dat is niet juist. Er kan pas sprake zijn van verbouw wanneer een bouwwerk gereed is gemeld en dus bestaande bouw is geworden. Bij een casco is er nog geen sprake van gereedmelding en dus geen bestaande bouw. Overigens ontbreekt de definitie van het begrip casco.

1. Onderwerp en toepassingsgebied

- Zie de eerder gemaakte opmerkingen ten aanzien van de beperking tot woningen.
- Ten aanzien van de beperking tot niet-professionele opdrachtgevers geldt dezelfde opmerking. Voor de bouwer heeft de aard van opdrachtgever geen invloed op inhoud van een dossier.
- Is er een verplichting voor de eigenaar van het dossier om toegang te geven aan een aannemer bijvoorbeeld bij een verbouwing?

3. Termen en definities

- Een aannemingsovereenkomst is niet in alle gevallen een prestatieverplichting zoals in de definitie wordt gesuggereerd. Een aannemingsovereenkomst op basis van regie is ook een aannemingsovereenkomst. Deze situatie lijkt niet voorzien in (het amendement van) de Wkb ten aanzien van het consumentendossier en ook niet in de NPR.
- In de NPR wordt een aantal maal de term kwaliteitsverklaring gebruikt. Niet in alle gevallen wordt een kwaliteitsverklaring bedoeld als hier gedefinieerd. Daarnaast wordt het begrip certificaat gebruikt, dat hetzelfde lijkt te betekenen.



5. Achtergrondinformatie en handleiding

- Onder 5.3 wordt de eis gesteld dat de aannemer de opdrachtgever behoort te wijzen op het doel van het consumentendossier. Dit is geen verplichting vanuit de Wkb. De NPR is van toepassing indien tussen partijen overeengekomen. Verplichtingen die vooruitlopen op de overeenkomst passen derhalve niet in de NPR.
- Er wordt gesproken over een handleiding voor het gebruik van het dossier. Wordt hier dit hoofdstuk bedoeld?
- De suggestie wordt gewekt dat de aannemer een handleiding moet opstellen. Dat zal toch niet de bedoeling zijn.

6. Kwaliteitsverklaringen

- Kwaliteitsverklaringen dienen te worden verstrekt indien is overeengekomen dat een product of dienst onder kwaliteitsverklaring zal worden geleverd. Alleen die kwaliteitsverklaringen (certificaten) kunnen worden verlangd door een opdrachtgever (en eventueel de kwaliteitsborger).
- Het geven van uitleg bij kwaliteitsverklaringen en certificaten is naar onze mening een taak van de verstrekker van deze documenten en niet van de aannemer.

8. Informatie voor de opdrachtgever voor de periode na oplevering van een aangenomen werk

- De verantwoordelijkheid van partijen als bedoeld in paragraaf 8.3 wordt onzes inziens bepaald door BW. De aannemer is in geen geval verantwoordelijk voor onderhoud en gebruik van de woning.

9. Contractdocumenten inclusief tekenwerk

- Het opnemen van contractdocumenten is een eigen verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Als contractpartij heeft hij of zij zelf de beschikking over deze documenten.
- Het consumentendossier wordt verstrekt bij de oplevering van een bouwwerk. De tekeningen zijn dan logischerwijs as-built. De ontwerptekeningen maken daar geen deel van uit. Als de opdrachtgever het ontwerp heeft laten maken zal hij als onderdeel van die opdracht de ontwerptekeningen al hebben.
- De documenten als bedoeld in dit hoofdstuk overlappen voor een groot deel met het dossier bevoegd gezag.
- Elders in de NPR wordt gesproken over relevante documenten. De relevantie van bijvoorbeeld een daglichtberekening voor een opdrachtgever ontgaat ons. Om een daglichtberekening te kunnen beoordelen dient een opdrachtgever bovendien te beschikken over de desbetreffende norm.



10. Proces-verbaal van oplevering

- In de regel zullen al in de overeenkomst door verwijzing naar algemene voorwaarden of de UAV afspraken zijn gemaakt over de opleverprocedure. Het beschrijven van de opleverprocedure met verplichtingen voor de aannemer lijkt hier dan ook overbodig.
- De opdrachtgever beschikt over (een afschrift van) het proces-verbaal. Het is zijn eigen verantwoordelijkheid die aan het dossier toe te voegen.
- De verklaring waaraan wordt gerefereerd in paragraaf 10.3 is de verklaring als bedoeld in de Wkb in het geval van vergunning- en kwaliteitsborgingsplichtig werk. In dat geval volstaat de verwijzing naar die verklaring. Is het nodig en/of nuttig om in andere gevallen te verklaren dat aan de wet is voldaan?

11. Bouwwerk, gebouwconcept en kavel

- Een groot deel van de in dit hoofdstuk beschreven gegevens zijn interessant voor het aangaan van een overeenkomst. Het consumentendossier wordt echter pas verstrekt bij de oplevering van een bouwwerk.
- De in paragraaf 11.2 en 11.3 beschreven gegevens behoren tot de verkoopinformatie van een woning, maar niet tot de verplichtingen van de aannemer. De aannemer zal deze gegevens dus niet aanleveren.
- Het informeren van de eigenaar bij de oplevering over het bestemmingsplan en dergelijke zaken behoort niet tot de taak van een aannemer. Dat ligt meer op de weg van de vergunninghouder of de koper.

12. Ruwbouw

- De in dit hoofdstuk genoemde gegevens zullen voor een belangrijk deel zijn opgenomen in het dossier bevoegd gezag. Hier kan worden volstaan met het verwijzen naar het bevoegd gezag of de vergunninghouder.
- Een term als 'zo nauwkeurig mogelijk' is (te) vaag. Het voorstel is hiervoor scherpere criteria te formuleren.

15. Sanitaire voorzieningen

- Het is onduidelijk waarom informatie over vochtopname van toegepaste materialen van belang is en hoe die informatie moet worden weergegeven.
- De gegevens in dit hoofdstuk overlappen gedeeltelijk met die in hoofdstuk 16.

16. Leidingwaterinstallatie

- Bouwbesluit 2012 spreekt over een voorziening voor drinkwater. Wordt hier met een leidingwaterinstallatie iets anders bedoeld?
- De informatie over de riolering komt hier wat vreemd voor.
- Het is onduidelijk wat wordt bedoeld met getroffen maatregelen om ontwikkeling van legionella te voorkomen. De ontwikkeling van legionella kan niet altijd worden voorkomen. Bovendien moet de drinkwatervoorziening voldoen aan NEN 1006 op grond van Bouwbesluit 2012. Die norm is bedoeld om het risico van legionellabesmetting te beperken.



- Het informeren van een opdrachtgever over de hardheid van het water is een taak van het distributiebedrijf, niet van de aannemer.

17. Verwarmingsinstallatie

- De gasmeter wordt niet door de aannemer geleverd.

19. Elektrische installatie

- Het is zeer de vraag of het praktisch haalbaar is om exact aan te geven waar de leidingen lopen. De genoemde bandbreedte is een aardige suggestie, maar het blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar om na te gaan waar de (water-, data-, cai of elektrische) leidingen precies lopen en zo te voorkomen dat hij erin boort of zaagt.

20. Brandveiligheid

- De eigenaar van een gebouw is verantwoordelijk voor het (brand)veilig gebruik ervan. Het is niet aan de aannemer om instructies voor brandveilig gebruik te geven. Dat behoort doorgaans ook niet tot zijn competenties.
- Tot het brandveilig gebruik behoort ook het vrijhouden van vluchtroutes door de gebruiker van een bouwwerk.
- Ten aanzien van onderhoud (en inspectie) van brandveiligheidsinstallaties gelden eisen op grond van Bouwbesluit 2012.

21. Grond/bodem

- De levering van grond is doorgaans geen onderdeel van de levering van de aannemer.