

# vonnis

---

## RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling privaatrecht  
Locatie Leeuwarden



zaaknummer / rolnummer: C/17/170512 / HA ZA 19-254

### Vonnis van 9 december 2020

in de zaak van

1.  
wonende te ,  
2.  
wonende te  
eisers,  
advocaat mr. E.F. van der Goot te Leeuwarden, ,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon  
**DE GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL**,  
zetelend te Burgum,  
gedaagde,  
advocaat mr. P. Bluemink te Groningen.

Partijen zullen hierna en de gemeente genoemd worden.

#### 1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding,
- de conclusie van antwoord,
- de conclusie van repliek,
- de conclusie van dupliek,
- de akte van de zijde van ,
- de akte van de zijde van de gemeente.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

#### 2. De feiten

2.1. Bij raadsbesluit van de gemeente van 27 maart 2008 is de nota "It kin oars, it moat oars" vastgesteld. Deze nota vormt het kader voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente voor de periode 2008-2023. In de nota staat, voor zover thans van belang, het volgende vermeld:

---

We gaan standaard in onze uitbreidingsplannen (en waar mogelijk ook overige locaties) over tot 9 december 2020 plaatsing van regenwateropvang en - hergebruiksystemen, (...).

2.2. De gemeente heeft uitvoering gegeven aan haar duurzaamheidsbeleid en heeft vanaf medio 2008 de door de gemeente uitgegeven bouwkavels voor particuliere woningbouw voorzien van een regenwatersysteem en de aanschaf daarvan verplicht gesteld. De kosten hiervan zijn in rekening gebracht bij de kopers van de bouwkavels.

2.3. De gemeente heeft bij brief van 3 juli 2015 aan \_\_\_\_\_ bevestigd dat hem een optie is verleend op de koop van een bouwkavel in het dorp \_\_\_\_\_ voor een prijs van € 99.583,00 inclusief btw.

2.4. De gemeente heeft bij brief van 15 mei 2017 aan \_\_\_\_\_ bevestigd dat hem een optie is verleend op de koop van een bouwkavel in het dorp \_\_\_\_\_ voor een prijs van € 105.406,13 inclusief btw.

2.5. In de brieven van de gemeente aan \_\_\_\_\_ is onder meer opgenomen dat de hoofdstukken 1 tot en met 4 van de "Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015" (hierna: de algemene verkoopvoorwaarden) op de verkoop van toepassing zijn. Daarnaast is in de brieven, voor zover thans van belang, het volgende vermeld:

**Regenwatersysteem**

De gemeente levert met de bouwkavel een regenwatercircuit. Dit houdt onder meer in dat er een reservoir is aangebracht op elke bouwkavel en dat er een speciale pomp wordt geleverd. Voor de koper geldt dat er een (door de gemeente te leveren) regelsysteem (op eigen kosten) moet worden geïnstalleerd in de woning en dat het hemelwater wordt afgevoerd naar het reservoir.

(...)

Koper is, op grond van het bepaalde in artikel 4.3. van de Algemene Verkoopvoorwaarden verantwoordelijk voor deugdelijke installatie respectievelijk een goed functionerend systeem.

2.6. Artikel 4.3. van de algemene verkoopvoorwaarden luidt, voor zover hier van belang, als volgt:

**Artikel 4.3 Regenwater**

1. Indien in de aanbieding staat gemeld dat samen met het aangeboden bouwterrein een regenwatersysteem wordt geleverd, houdt dat voor koper in dat hij verplicht is dit systeem in de nieuw te bouwen woning aan te sluiten en voor gebruik gereed te hebben op het moment dat de nieuwbouwwoning zal worden bewoond.

2.7. In artikel 2.8. van de algemene verkoopvoorwaarden is op overtreding van voornoemde verplichting een boete van € 5.000,00 gesteld.

2.8. \_\_\_\_\_ hebben gebruik gemaakt van de hen verleende opties. Als gevolg hiervan zijn koopovereenkomsten tussen hen en de gemeente tot stand gekomen. De gemeente heeft vervolgens de verkochte bouwkavels, voorzien van regenwatersystemen, aan \_\_\_\_\_ geleverd.

2.9. Naar aanleiding van meerdere klachten over het functioneren en de kosten van het regenwatersysteem heeft de raad van de gemeente op 19 juli 2018 besloten om kopers van nieuwe kavels het regenwatersysteem als optie aan te bieden en niet meer te verplichten een dergelijk systeem af te nemen.

2.10. Het hiervoor bedoelde regenwatersysteem houdt in dat regenwater wordt opgevangen en via buizen naar een (doorgaans) ondergrondse regenwatertank wordt geleid. De meegestroomde vervuiling wordt gefilterd. Via een aanzuiging wordt het opgevangen regenwater naar binnen getransporteerd. In de woning moet een regenwaterstation zijn dat zorgt voor het transport van het regenwater naar het toilet en de buitenkraan.

### 3. Het geschil

3.1. vorderen dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- I. a. primair: voor recht verklaart dat de voorwaarde van de gemeente, inhoudende een afnameverplichting van een regenwatersysteem, en artikel 4.3. uit de Algemene Voorwaarden nietig zijn;  
b. subsidiair: de voorwaarde van de gemeente, inhoudende een afnameverplichting van een regenwatersysteem, en artikel 4.3 uit de Algemene Voorwaarden vernietigt;
- II. de gemeente veroordeelt tot terugbetaling aan van € 5.501,00,
  - a. primair: nu dit bedrag onverschuldigd is betaald;
  - b. subsidiair: ter ongedaanmaking van de prestatie die heeft verricht naar aanleiding van de nietige dan wel vernietigde koopovereenkomst met de gemeente;
  - c. meer subsidiair: ter vergoeding van de schade die heeft geleden doordat de gemeente onrechtmatig jegens heeft gehandeld;
- III. de gemeente veroordeelt tot terugbetaling aan van € 5.687,00,
  - a. primair: nu dit bedrag onverschuldigd is betaald;
  - b. subsidiair: ter ongedaanmaking van de prestatie die heeft verricht naar aanleiding van de nietige dan wel vernietigde koopovereenkomst met de gemeente;
  - c. meer subsidiair: ter vergoeding van de schade die heeft geleden doordat de gemeente onrechtmatig jegens heeft gehandeld;
- IV. bepaalt dat partijen ieder hun eigen kosten van deze procedure dragen.

3.2. De gemeente voert verweer en concludeert tot niet-ontvankelijkverklaring van in hun vorderingen, althans tot ontzegging van de vorderingen aan hen. Voorts verzoekt de gemeente te bepalen dat partijen ieder hun eigen kosten van deze procedure dragen.

3.3. Op de stellingen en verweren van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### 4. De beoordeling

4.1. hebben primair aan hun vorderingen ten grondslag gelegd dat de gemeente in strijd heeft gehandeld met artikel 122 van de Woningwet door hen bij de aankoop van een bouwkaavel te verplichten een regenwatersysteem af te nemen en aan te sluiten op de daarop te bouwen woning. Duurzaamheid is namelijk een onderwerp waarin het Bouwbesluit voorziet. verwijzen in dit verband naar afdeling 5.2 van het Bouwbesluit en dan met name naar de daarin opgenomen artikelen 5.8 en 5.9. Het stond de gemeente daarom op grond van artikel 122 van de Woningwet niet vrij om via de civielrechtelijke weg nadere eisen te stellen ten aanzien van dit onderwerp en op die manier te verplichten een hoger duurzaamheidsniveau te behalen dan waartoe zij als bouwers van een nieuwbouwwoning op grond van het Bouwbesluit gehouden waren. Dit heeft de gemeente wel gedaan en daarom zijn de bepalingen waarmee de gemeente bij de grondverkoop de afname- en aansluitverplichting van het regenwatersysteem heeft willen afdwingen op grond van artikel 3:40 BW nietig dan wel vernietigbaar. Dit brengt volgens mee dat zij de aanschafkosten van het regenwatersysteem onverschuldigd hebben betaald aan de gemeente en dat zij (dus) recht hebben op terugbetaling daarvan. Daarnaast komen de gemaakte installatiekosten op grond van artikel 6:211 BW voor vergoeding in aanmerking, aldus

4.2. De gemeente heeft hier het volgende tegen ingebracht. De gemeente mag inderdaad geen nadere technische voorschriften stellen ten aanzien van onderwerpen waarin bij of krachtens het Bouwbesluit is voorzien, maar duurzaamheid is geen onderwerp dat in het Bouwbesluit (uitputtend) is geregeld. Dit is slechts het geval voor zover het gaat om de onderwerpen veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De verwijzing van naar (artikelen van) afdeling 5.2 van het Bouwbesluit gaat niet op. In deze afdeling, die betrekking heeft op het onderwerp milieu bij nieuwbouw, wordt wel gesproken van "duurzaam bouwen" maar dat ziet enkel op het verminderen van de milieueffecten van het materiaalgebruik bij nieuwbouw. Daarmee is duurzaamheid als onderwerp niet geregeld in het Bouwbesluit. Maar zelfs als ervan zou worden uitgegaan dat duurzaamheid een onderwerp is waarin het Bouwbesluit voorziet, dan geldt dat het er bij de toets aan artikel 122 van de Woningwet niet om gaat wat het Bouwbesluit over duurzaamheid zou mogen regelen, maar wat ter zake daarvan daadwerkelijk in het Bouwbesluit is geregeld. Het Bouwbesluit kent geen regels over duurzaam hergebruik van regenwater via regenwatersystemen. Dit specifieke onderwerp houdt ook geen verband met het beperken van de milieueffecten van bouwmaterialen. De gemeente heeft dan ook geen verdergaande eisen gesteld dan die voortvloeien uit het Bouwbesluit. Daar komt nog bij dat het Bouwbesluit slechts ziet op technische voorschriften. Een voorschrift over een regenwatersysteem kan niet als zodanig worden aangemerkt. Het regenwatersysteem was namelijk al geplaatst voor de verkoop van de bouwkaavels en kan enkel om die reden niets te maken hebben met technische voorschriften waaraan bij het bouwen moet zijn voldaan. Volgens de gemeente heeft zij dan ook niet in strijd gehandeld met artikel 122 van de Woningwet door contractueel te bedingen dat kopers van door haar uitgegeven woningbouwkaavels een regenwatersysteem moeten afnemen en aansluiten.

4.3. De rechtbank is in navolging van van oordeel dat het voorschrijven van een regenwatersysteem is aan te merken als een (technisch) bouwvoorschrift. In het Bouwbesluit, dat alle bouwtechnische voorschriften bevat waaraan bouwwerken in Nederland moeten voldoen, zijn onder meer voorschriften opgenomen die

---

betrekking hebben op de afvoer van afvalwater, fecaliën en hemelwater. Het voorschrijven van een regenwatersysteem betreft een zelfde type voorschrift. Dit geldt temeer nu een regenwatersysteem kan worden aangemerkt als een installatie die moet worden aangesloten op een te bouwen woning teneinde het op te vangen regenwater te kunnen hergebruiken in de woning en die na aansluiting in feite een onderdeel van de (technische installaties van de) woning vormt. Dat dit regenwatersysteem al was aangelegd vóór de verkoop van de kavels - betwisten overigens dat dit (altijd) het geval is geweest - doet hier niet aan af omdat het feitelijke tijdstip van aanleggen niet beslissend is voor dit oordeel.

4.4. De kernvraag die in deze zaak moet worden beantwoord is of het door de gemeente contractueel verplicht stellen van een regenwatersysteem bij de verkoop van woningbouwkavels een rechtshandeling is die valt onder het verbod van artikel 122 van de Woningwet.

4.5. Artikel 122 van de Woningwet bepaalt, voor zover hier van belang, dat de gemeente geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht kan verrichten ten aanzien van onderwerpen waarin bij of krachtens het Bouwbesluit is voorzien. Uit de wetsgeschiedenis valt af te leiden dat dit artikel in de wet is opgenomen om te voorkomen dat gemeenten langs privaatrechtelijke weg nog diverse (bouw)technische voorschriften zouden formuleren en dus hun eigen bouwregels zouden hanteren, die zij niet (meer) buiten het Bouwbesluit om via een andere publiekrechtelijke weg konden stellen, als gevolg waarvan de met het Bouwbesluit beoogde deregulering gefrustreerd zou kunnen worden (Kamerstukken II, 1986/87, 20 066, nr. 3, p. 81). Met de inwerkingtreding van het Bouwbesluit zijn namelijk de - voordien door de gemeenten geformuleerde - technische bouwvoorschriften geïnnormeerd en gecentraliseerd om redenen van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid (Kamerstukken II, 1986/87, 20 066, nr. 3, p. 1, 3 en 4). Dit brengt mee dat het Bouwbesluit is bedoeld als een uitputtende regeling. Indien een vergunningaanvraag aan de eisen van het Bouwbesluit (en de overige eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voldoet, dan moet de omgevingsvergunning worden verleend. Het Bouwbesluit is met betrekking tot technische bouwvoorschriften dan ook zowel een minimale als een maximale toetsingsnorm. De wetgever heeft daarbij opgemerkt dat artikel 122 van de Woningwet er met name op is gericht te voorkomen dat de gemeente gebruik maakt van haar monopoliepositie bij de gronduitgifte. Het staat gemeenten wel vrij om in onderling overleg en op basis van gelijkwaardigheid op basis van convenanten meer af te spreken dan in het Bouwbesluit is vastgelegd (Kamerstukken II 1997/98, 25 823, nr. 3, p. 3). Tegen deze achtergrond overweegt de rechtbank het volgende.

4.6. Ter beoordeling van de vraag of het de gemeente vrijstaat om kopers van door haar uitgegeven woningbouwkavels contractueel te verplichten een regenwatersysteem af te nemen en aan te sluiten op de daarop te bouwen woning, dient gelet op het bepaalde in artikel 122 van de Woningwet te worden beoordeeld of het opleggen van een regenwatersysteem ziet op een onderwerp waarin reeds in het Bouwbesluit is voorzien. De rechtbank is van oordeel dat deze vraag bevestigend moet worden beantwoord en overweegt daartoe als volgt.

4.7. Op grond van artikel 2 lid 5 Woningwet kunnen in het Bouwbesluit uitsluitend bouwtechnische voorschriften worden gegeven uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Dit laatste aspect is in 1998 toegevoegd (Wet van 1 juli 1998, Stb. 1998, 458). Uit de parlementaire geschiedenis van deze wetswijziging

---

komt naar voren dat de wetgever het stellen van milieueisen bij (ver)bouw als een exclusieve bevoegdheid van de rijksoverheid heeft willen aanmerken en daartoe het onderwerp milieu in het Bouwbesluit heeft opgenomen. Dit om de uniformiteit en dus de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid ook ten aanzien van het milieuaspect te waarborgen. In dit verband heeft de wetgever aangegeven:

*Het wetsvoorstel betekent dat buiten twijfel wordt gesteld dat gemeenten langs privaatrechtelijke weg geen aanvullende technische voorschriften uit het oogpunt van milieu mogen opleggen. Gegeven het feit dat in het voorliggende wetsvoorstel is bepaald dat voorschriften worden gegeven, moet ervan worden uitgegaan dat de gegeven voorschriften als uitputtend moeten worden beschouwd. (Kamerstukken II 1997/98 25 823 nr. 3, p. 2).*

Het onderwerp milieu heeft in het Bouwbesluit tot op heden slechts een beperkte materiële invulling gekregen in afdeling 5.2 (Milieu, nieuwbouw). In de daarin opgenomen artikelen 5.8 en 5.9 zijn voorschriften opgenomen die ertoe strekken de schadelijke milieueffecten van materiaalgebruik bij de nieuwbouw van woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen te verminderen. Ondanks deze beperkte materiële invulling is ten aanzien van het onderwerp milieu geen plaats voor aanvullende gemeentelijke voorschriften of contractuele bedingen. Niet alleen volgt dit uit de hierboven weergegeven wetsgeschiedenis van de wijziging van de Woningwet waarbij het onderwerp milieu is toegevoegd, maar kan dit ook worden afgeleid uit het bepaalde in artikel 7A van de Woningwet. Op grond van dit artikel kan de minister onder meer uit het oogpunt van milieu een gemeente in een bijzonder geval toestaan aanvullende technische voorschriften toestaan die de geldende voorschriften in het Bouwbesluit te boven gaan of waarin het Bouwbesluit niet voorziet. Dit artikel was overbodig geweest indien de gemeente de bevoegdheid zou toekomen om uit het oogpunt milieu voorschriften op te leggen die (nog) niet in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

4.8. Naar het oordeel van de rechtbank is het verplichten van een regenwatersysteem een voorschrift dat valt onder het onderwerp milieu. Daartoe overweegt de rechtbank dat het onderwerp milieu niet te beperkt moet worden uitgelegd en dat ook voorschriften die zien op duurzaam bouwen daaronder moeten worden begrepen. Dergelijke voorschriften hebben immers een overwegend milieubeschermend karakter. Steun voor dit standpunt ontleent de rechtbank aan de parlementaire geschiedenis van de wijziging van de Woningwet, waarbij het onderwerp milieu is toegevoegd. Daaruit volgt dat dit onderwerp ziet op "technische voorschriften uit het oogpunt van milieu, verband houdend met duurzaam bouwen" (Kamerstukken II, 1997/98 25 823 nr. 3, p.1). Daarbij komt dat de weinige voorschriften die in het Bouwbesluit onder de afdeling 5.2 (Milieu, nieuwbouw) zijn opgenomen tot doel hebben het duurzaamheidsgehalte van de te bouwen bouwwerken te vergroten (NvT bij Bouwbesluit 2012, Stb. 2011, 416, p. 296). Niet in geschil is dat het verplicht stellen van een regenwatersysteem een duurzaamheidsmaatregel is waarmee wordt beoogd verantwoord watergebruik te bewerkstelligen teneinde daarmee de milieubelasting door het bouwen terug te dringen. Gelet op het voorgaande is het daarmee een bouwtechnisch voorschrift ten aanzien van een onderwerp waarin al is voorzien in het Bouwbesluit. Dit brengt mee dat de gemeente in strijd heeft gehandeld met artikel 122 van de Woningwet door het afnemen en aansluiten van een regenwatersysteemmaatregel contractueel verplicht te stellen bij de aankoop van door haar uitgegeven woningbouwkavels.

---

4.9. Dat het Bouwbesluit tot op heden geen regels kent ter zake van regenwatersystemen, maakt dit niet anders. De gemeente streefde door middel van het contractueel opleggen van een regenwatersysteem een verdergaand kwaliteitsniveau na dan de wetgever heeft beoogd en publiekrechtelijk is geregeld. Immers, niet alleen dienden nieuw te bouwen woningen op haar grondgebied op grond van de Woningwet te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde voorschriften, daarenboven dienden de kopers daarvan een regenwatersysteem af te nemen. Zoals hierboven reeds is overwogen, voorziet het Bouwbesluit echter al in een bepaald kwaliteitsniveau, terwijl de wetgever er nadrukkelijk voor heeft gekozen niet verder te gaan dan dat bouwkundige minimum. De gemeente heeft dus hogere eisen gesteld aan de duurzaamheid en/of milieubelasting dan wettelijk voorgeschreven en dat is op grond van artikel 122 van de Woningwet niet toegestaan. Wanneer een gemeente handelt in strijd met deze wetsbepaling van dwingend recht, heeft dat tot gevolg dat de desbetreffende rechtshandeling (al dan niet partieel) nietig is (zie artikel 3:40 lid 2 BW in samenhang met artikel 122 Woningwet, Kamerstukken II 1986/87, 20066, 3, p. 81). De vordering is - terecht - gebaseerd op de stelling dat het in dit geval om partiële nietigheid gaat.

4.10. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de tussen partijen gesloten koopovereenkomsten op de voet van artikel 3:40 lid 2 BW partieel nietig zijn, te weten ten aanzien van de bedongen voorwaarde tot het afnemen van een regenwatersysteem en artikel 4.3 van de algemene verkoopwaarden. De daarop ziende verklaring voor recht zal worden toegewezen.

4.11. Gevolg van de nietigheid van bovenstaande bedingen is dat voor het in rekening brengen van het regenwatersysteem bij door de gemeente geen rechtsgrond was. hebben die aanschafkosten dus onverschuldigd aan de gemeente betaald (artikel 6:203 BW). De gemeente heeft niet bestreden dat het bij ieder van hen afzonderlijk gaat om een bedrag van € 4.840,00. De gevorderde terugbetaling hiervan zal dan ook worden toegewezen.

4.12. Als niet weersproken staat vast dat ter uitvoering van de nietige bedingen in de door hen met de gemeente gesloten koopovereenkomsten het door hen aangeschafte regenwatersysteem op hun kosten hebben moeten laten aansluiten door een derde. Deze verrichte prestaties kunnen echter naar hun aard niet meer ongedaan worden gemaakt, zodat de gemeente op grond van artikel 6:210 lid 2 BW gehouden is tot vergoeding van de waarde van deze prestaties. Het is immers aan de gemeente toe te rekenen dat de prestaties zijn verricht. Gelet daarop is het redelijk dat de gemeente de waarde van die prestaties aan hen zal vergoeden, gelijk aan de door hen betaalde - en door de gemeente niet betwiste - installatiekosten van € 661,00 en € 847,00. De gevorderde vergoeding hiervan zal, nu geen zelfstandige verweren zijn gevoerd op dit punt, daarom eveneens worden toegewezen.

4.13. Dit leidt tot de conclusie dat de gevorderde bedragen in hoofdsom toewijsbaar zijn.

4.14. Nu dat gevorderd hebben, zal de rechtbank de proceskosten compenseren, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

---

**5. De beslissing**

De rechtbank

- 5.1. verklaart voor recht dat de voorwaarde van de gemeente, inhoudende een afnameverplichting van een regenwatersysteem en artikel 4.3. uit de Algemene Voorwaarden, nietig zijn,
- 5.2. veroordeelt de gemeente tot betaling van een bedrag van € 5.501,00 aan
- 5.3. veroordeelt de gemeente tot betaling van een bedrag van € 5.687,00 aan
- 5.4. verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordelingen onder 5.2. en 5.3. uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.5. compenseert de proceskosten, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt,
- 5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. C.M. Telman en in het openbaar uitgesproken op 9 december 2020.



Voor ~~grosse~~/afschr. conform

~~- 9 DEC. 2020~~

De griffier,