

Burgum, 16 maart 2021

ons kenmerk : S2021-08075  
dossier : Z2018-13695  
behandeld door : Aukje van der Galien  
telefoonnummer : 14 0511  
uw brief van :  
uw kenmerk :  
onderwerp : **Definitief collegebesluit consequenties uitspraak proefproces regenwatersystemen**

Geachte heer of mevrouw,

U heeft in het verleden een bouwka­vel met een regenwatersysteem gekocht of een woning gekocht die al voorzien is van een regenwatersysteem. Eind januari bent u door ons geïnformeerd over de stand van zaken rondom de besluitvorming naar aanleiding van de uitspraak van de rechter in het proefproces van de regenwatersystemen. Graag informeren wij u met deze brief over de door het college op 16 maart 2021 genomen definitieve besluit over de consequenties van de uitspraak voor de betrokkenen. Over de gevolgen die het besluit in uw specifieke situatie heeft, ontvangt u van ons op een later moment persoonlijk bericht.

### **Geen hoger beroep**

De hoger beroepstermijn is op 10 maart 2021 verstreken. Het voorgenomen besluit om niet tegen de uitspraak van de rechtbank in hoger beroep te gaan, heeft het college bij het definitieve besluit van 16 maart 2021 bekrachtigd. Hiermee is de uitspraak van de rechtbank definitief geworden.

### **Uitvoering vonnis: 4 verschillende groepen betrokkenen**

De uitspraak van de rechtbank heeft voor betrokkenen verschillende gevolgen. Zo zijn er kopers die in het verleden een kavel met regenwatersysteem direct van de gemeente hebben gekocht. Er zijn kopers die via een bouwbedrijf de kavel met regenwatersysteem hebben gekocht en eigenaren die hun woning met regenwatersysteem van een koper van de gemeente hebben gekocht. De verschillende betrokkenen zijn onderverdeeld in 4 groepen:

1. de oorspronkelijke kopers
2. de ABC kopers
3. de AB-BC kopers

#### 4. de opvolgende eigenaren

Het college heeft per groep een besluit genomen over de consequenties van de uitspraak. Hierna lichten wij per groep toe wat het besluit van het college voor de betrokkenen betekent. Zoals aangegeven ontvangt u van ons op een later moment persoonlijk bericht over de gevolgen die het besluit in uw specifieke situatie heeft.

##### Groep 1: de oorspronkelijke kopers

In deze groep vallen de kopers die een bouw perceel met regenwatersysteem direct van de gemeente hebben gekocht. Met deze kopers is de gemeente een contractuele verplichting aangegaan. Het college biedt de oorspronkelijke kopers de volgende vergoeding:

- aanschafkosten, inclusief BTW
- Installatiekosten: € 754,- of de aangetoonde kosten
- Aangetoonde onderhoudskosten

Voorwaarden:

- De kosten moeten daadwerkelijk zijn gemaakt

Dit betekent dat de oorspronkelijk kopers die voor het regenwatersysteem geen aanschafkosten, installatiekosten en/of onderhoudskosten hebben betaald, geen vergoeding ontvangen.

##### Groep 2: de ABC kopers

Bij een ABC-levering heeft de gemeente een perceel aan een bouwbedrijf (partij B) verkocht, maar is de perceel in een leveringsakte rechtstreeks overgedragen van de gemeente aan de uiteindelijke koper (partij C). In principe heeft de gemeente de verplichting dus opgelegd aan het bouwbedrijf en niet aan de koper. Het eigendom van de perceel met regenwatersysteem is daarentegen wel van de gemeente naar de koper overgegaan. In de akte van een ABC levering is namelijk vastgelegd dat de uiteindelijke koper (partij C) verplicht is om het regenwatersysteem aan te leggen. Deze verplichting wordt via de leveringsakte dus rechtstreeks aan de kopers opgelegd. Dus ook deze koper was indirect verplicht om het regenwatersysteem af te nemen en te installeren.

Het college biedt ABC- kopers de volgende vergoeding:

- aanschafkosten, inclusief BTW
- Installatiekosten: € 754,- of de aangetoonde kosten
- Aangetoonde onderhoudskosten

Voorwaarden:

- De kosten moeten zijn gemaakt

##### Groep 3: de AB-BC kopers

Bij een AB, BC levering heeft een bouwbedrijf (partij B) een koopovereenkomst gesloten met de gemeente en is de perceel van de gemeente naar het bouwbedrijf in eigendom overgegaan. Vervolgens heeft het bouwbedrijf een koopovereenkomst gesloten met de koper (partij C) waarna het perceel, vaak na de bouw en oplevering van de woning, van het bouwbedrijf aan de koper wordt geleverd. Om de aanleg en het gebruik van het systeem te borgen heeft de gemeente het bouwbedrijf verplicht om de bepaling over het regenwatersysteem uit de koopovereenkomst en/of artikel 4.3 van de Algemene voorwaarden van 2015 en/of een kettingbeding voor het in stand houden van het systeem in de leveringsakte met de koper op te nemen.

Het college biedt AB, BC- kopers de volgende vergoeding:

- aanschafkosten, inclusief BTW
- Installatiekosten: € 754,- of de aangetoonde kosten
- Aangetoonde onderhoudskosten

Voorwaarden:

- De kosten moeten zijn gemaakt
- Onderhoudskosten worden alleen vergoed als in de leveringsakte een instandhoudingsverplichting voor het regenwatersysteem is opgenomen

Om ervoor te zorgen dat de vergoeding wordt uitgekeerd aan de partij die daadwerkelijk kosten voor aanschaf, installatie en onderhoud heeft gemaakt, zal de gemeente afspraken maken met partijen B en C gezamenlijk. Hierbij geldt dat de partij die de kosten daadwerkelijk heeft gemaakt in aanmerking komt voor de vergoeding. Dit zal ten aanzien van de aanschafkosten vaak het bouwbedrijf (partij B) zijn, terwijl de installatiekosten en de onderhoudskosten veelal door de uiteindelijke koper (partij C) zullen zijn voldaan. Daarnaast kan het zo zijn dat de kosten die door het bouwbedrijf zijn gemaakt voor de aanschaf en de installatie van het systeem, zijn doorberekend aan de uiteindelijke koper.

#### Groep 4: de opvolgende eigenaren

Een aantal oorspronkelijke kopers heeft hun woning met regenwatersysteem inmiddels verkocht aan een opvolgende eigenaar. Aangezien de gemeente geen contractuele relatie met deze opvolgende eigenaren is aangegaan, heeft de gemeente geen verplichting naar deze opvolgende eigenaren en is er geen grondslag voor compensatie.

In een aantal gevallen is in de leveringsakte van de woning echter opgenomen dat de opvolgende eigenaar verplicht is om het regenwatersysteem in stand te houden. Dit kettingbeding komt te vervallen, aangezien deze gebaseerd is op de nietige bepaling uit de overeenkomst met de oorspronkelijke eigenaar over de verplichte afname en installatie van het regenwatersysteem. Deze opvolgende eigenaren waren volgens het kettingbeding verplicht om onderhoudskosten te maken om te kunnen voldoen aan de instandhoudingsverplichting.

Voor de betrokkenen in deze groep heeft de gemeente besloten om aan de opvolgende eigenaren die volgens de leveringsakte van hun woning verplicht waren het regenwatersysteem in stand te houden, de aangetoonde onderhoudskosten te vergoeden.

#### **Voorwaarden voor vergoeding**

Alleen kosten die daadwerkelijk zijn gemaakt komen voor vergoeding in aanmerking. Aan de hand van documenten (facturen/offertes/bankafschriften/correspondentie) moet dus vastgesteld kunnen worden in hoeverre de kosten daadwerkelijk zijn gemaakt en door welke partij deze kosten zijn gemaakt.

Voor de installatiekosten geldt dat indien niet achterhaald en aangetoond kan worden welke kosten voor de installatie gemaakt zijn, de gemeente een bedrag van € 754,- inclusief btw zal vergoeden, als gemiddelde kosten voor installatie. De vergoeding van de installatiekosten treedt volgens de rechtbank in de plaats van de verplichting om de installatie van de regenwatersystemen ongedaan te maken.

Voor de onderhoudskosten geldt dat deze kosten alleen voor vergoeding in aanmerking komen als de betrokkenen volgens de leveringsakte verplicht zijn om het systeem in stand te houden. Alleen de kosten die gemaakt zijn in de periode vanaf de

datum van de akte van levering tot aan de datum van het collegebesluit d.d. 16 maart 2021 komen voor vergoeding in aanmerking. Indien voor de datum van het collegebesluit het perceel geen eigendom meer is, worden de kosten vergoed tot wanneer de eigendom van het perceel is overgedragen. De verplichting om het regenwatersysteem in stand te houden komt met het besluit van het college te vervallen. De betrokkenen kunnen vanaf dat moment kiezen of ze het systeem blijven gebruiken of dat zij het systeem uit schakelen. Wij zullen nog nader in beeld brengen welke specifieke onderhoudskosten voor vergoeding in aanmerking komen. De gemaakte onderhoudskosten moeten in ieder geval redelijk en noodzakelijk zijn. Dit wordt per situatie beoordeeld.

De gemeente neemt de afspraken over de vergoeding vervolgens op in een door beide partijen te tekenen vaststellingsovereenkomst. Nadat deze overeenkomst is getekend, gaat de gemeente over tot vergoeding van de in de overeenkomst genoemde kosten.

#### **Alternatief voor compensatie**

Wij onderzoeken de mogelijkheid om een duurzaamheidsfonds op te richten. U kunt ervoor kiezen om de compensatie, die wij u bieden voor het ten onrechte verplichte regenwatersysteem, (deels) ter beschikking te stellen aan dit fonds. Als u dit wilt – en dat is uiteraard geheel vrijwillig – maken wij hierover afspraken met u in de vaststellingsovereenkomst.

#### **Vervolg**

De gemeente brengt iedere betrokkene persoonlijk op de hoogte van de consequenties van de uitspraak van de rechtbank in uw specifieke situatie. Wij streven ernaar om iedereen voor 1 juli 2021 te informeren. Mede gelet op de zorgvuldigheid die wij betrachten, kan het mogelijk even duren voordat alle vergoedingen uitgekeerd zijn. Wij hopen op uw begrip.

#### **Heeft u vragen?**

Dan kunt u contact opnemen met mevr. D. Swiers via het telefoonnummer 14 0511. U kunt uw vraag ook stellen via het e-mailadres [d.swiers@t-diel.nl](mailto:d.swiers@t-diel.nl).

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,  
de secretaris/directeur, de loco-burgemeester,

H.M. van Gils

G. Hoekstra-Mozes