



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Contractuele duurzaamheidseisen bij nieuwbouw in strijd met art 122 Woningwet

Huijgen, W.G.

Citation

Huijgen, W. G. (2021). Contractuele duurzaamheidseisen bij nieuwbouw in strijd met art 122 Woningwet. *Jbn: Juridische Berichten Voor Het Notariaat*, 2021(6), 4-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3277120>

Version: Accepted Manuscript
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3277120>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Contractuele duurzaamheidseisen bij nieuwbouw in strijd met art. 122 Woningwet

Op grond van het Bouwbesluit kunnen bouwtechnische voorschriften worden gegeven op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid energiezuinigheid en milieu. Art. 122 Woningwet bepaalt dat de gemeente geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht kan verrichten ten aanzien van onderwerpen waarin door het bouwbesluit wordt voorzien. Zo'n onderwerp is ook het stellen van nadere duurzaamheidseisen bij nieuwbouw krachtens algemene voorwaarden voor verkoop van bouwgrond.

1. De feiten

Kort samengevat komen de feiten in de onderhavig zaak neer op het volgende. De gemeente Tytsjerksteradeel heeft in 2008 in de nota 'it kin oars, it moat oars' de kaders voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente vastgesteld. Daarin staat onder meer dat de gemeente in uitbreidingsplannen voortaan tot plaatsing van regenwateropvang en -hergebruiksystemen zal overgaan. Vanaf medio 2008 heeft de gemeente bij uitgifte van bouw kavels voor woningbouw de aanschaf van regenwatersystemen – inhoudende onder meer de aanleg van een reservoir op de bouw kavel met filter en speciale pomp – verplicht gesteld.

A en B hebben in 2015 ieder een bouw kavel gekocht voor ongeveer 100.000 euro. Daarnaast hebben zij in verband met de krachtens de verkoopvoorwaarden geldende *plicht* tot aansluiting op het regenwatersysteem daarvoor een bedrag van ongeveer 5000 euro voldaan. Na enkele jaren ontstaan er binnen de gemeente klachten over de werking en kosten van de regenwatersystemen. Vanaf 2018 biedt de gemeente de afname van zo'n systeem bij koop van bouw grond aan als een mogelijkheid maar niet langer als een verplichting. A en B wenden zich tot de Rechtbank Noord-Nederland en eisen a) nietigverklaring van de contractuele verplichting waarbij zij gedwongen werden een regenwatersysteem af te nemen, en b) terugbetaling van het voormelde bedrag van ongeveer 5000 euro omdat dit op grond van de volgens hen nietige verkoopvoorwaarden onverschuldigd was betaald.

2. De beslissing

De Rechtbank Noord-Nederland overwoog in deze zaak onder meer als volgt:

"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 woningbouw kavels 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 geüniformeerd 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. (...).

4.7. 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 wetwijziging 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). (...).

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 (...).

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."

Vervolgens beslist de Rechtbank dat de contractuele bepalingen op grond waarvan A en B – kort gezegd – verplicht waren het regenwatersysteem van de gemeente af te nemen nietig waren en dat de bedragen die zij daarvoor aan de gemeente betaald hadden derhalve onverschuldigd waren betaald (zie art. 6:203 BW).

3. Commentaar

Het belangrijkste element in deze beslissing van de Rechtbank Noord-Nederland is gelegen in het feit dat zij –mede op grond van e parlementaire geschiedenis – oordeelt dat waar art. 2 lid 5 van de Woningwet bepaalt dat in het Bouwbesluit bouwtechnische voorschriften ten aanzien van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu gegeven kunnen worden dit ook alle eisen wat betreft duurzaamheid van het bouwwerk omvat. Dat het onderwerp 'milieu' mede eventuele duurzaamheidseisen omvat blijkt uit afdeling 5.2 van het Bouwbesluit en met name de artikelen 5.8 en 5.9. Uit die parlementaire geschiedenis blijkt tevens dat dit een exclusieve bevoegdheid van de rijksoverheid betreft en dat gemeenten derhalve geen verdergaande eisen op grond van privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals contractuele bepalingen of erfpachtvoorwaarden kunnen stellen. De ratio van deze benadering is gelegen in het feit dat voor heel Nederland een uniforme

regeling wat betreft kwaliteitseisen voor nieuwbouw dient te gelden en op die wijze rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor de burger worden gewaarborgd.

Een vergelijkbare beslissing over nietigheid van contractuele bepalingen met betrekking tot energiezuinigheid van woningen op grond van art 122 Woningwet in verband met het bouwbesluit was al eens aan de orde in Rechtbank Arnhem 7 april 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BM0509. In dat laatste geval betrof het de gemeente Buren die kopers van bouw kavels wilde verplichten tot het realiseren van een lagere energienorm bij de nieuwbouw (zgn. EPC norm) dan de norm zoals die uit het Bouwbesluit voortvloeit. Ter bevordering daarvan had de gemeente tevens in de verkoopvoorwaarden bepaald dat indien de lagere norm door de koper zou worden gerealiseerd deze een zekere korting op de koopprijs van de bouw kavel zou krijgen. Tenslotte valt in dit verband ook nog te wijzen op vergelijkbare jurisprudentie op grond van art 122 Woningwet bij de lang geleden door mij in JBN 2005/63 besproken gemeentelijke contractuele tropisch hardhoutverboden die destijds aan kopers werden opgelegd bij de verkoop van bouw kavels in sommige gemeenten.

Ter afronding merk ik nog op dat de hier gesignaleerde jurisprudentie voor het notariaat niet zonder belang is. Immers, zodra als de notaris betrokken raakt bij nieuwbouw projecten en de desbetreffende gemeente de notaris verzoekt verdergaande duurzaamheidsvereisten in de (algemene) verkoopvoorwaarden op te nemen dan uit het bouwbesluit voortvloeien, zal het notariaat zijn diensten moeten weigeren (art 21 lid 2 Wna). Het is een notaris immers niet geoorloofd om mee te werken aan (partieel) nietige of vernietigbare rechtshandelingen. Een situatie zoals hier geschetst is in de praktijk ongetwijfeld denkbaar nu in deze tijd van duurzaam bouwen vele gemeenten ongetwijfeld en wellicht goed bedoeld 'roomser dan de paus' willen zijn. Voor alle duidelijkheid hecht ik er wel aan op te merken dat er natuurlijk niets op tegen is indien een opdrachtgever wat betreft een nieuw op te richten gebouw *vrijwillig* met de desbetreffende gemeente en/of aannemer overeenkomt dat het gebouw aan extra duurzaamheidsprestaties zal voldoen. Ik besluit met de kanttekening dat ook als de nieuwe Omgevingswet in werking treedt en de Woningwet alsdan komt te vervallen de besproken jurisprudentie zijn betekenis zal behouden omdat art. 122 Woningwet terugkeert in de gedaante van het nieuwe - vergelijkbare – art. 23.7 Omgevingswet.

Rechtbank Noord-Nederland 9 december 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:4348

W.G. Huijgen