



Naar een waterparagraaf in koopcontracten

Opdrachtgever:
De Waterbond

Juni 2005

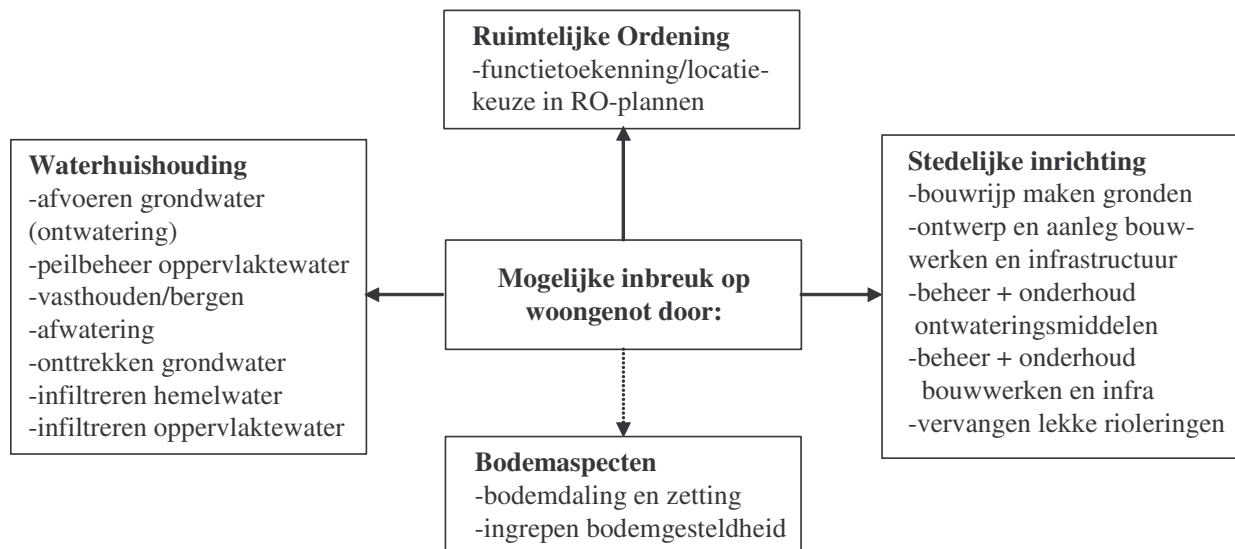
P.J. de Putter
H.F.M.W. van Rijswijk
R.C.L. van Cleef

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plaats van de waterparagraaf in het stedelijk waterbeheer	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Bestemmingsfase	5
2.3 Inrichtingsfase	6
2.4 Beheersfase (gebruiks-/bewoningsfase)	8
3. Inhoud van een waterparagraaf	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Voorstel voor een waterparagraaf in koopcontracten	14
4. Conclusies en aanbevelingen	16
Bijlage 1: Bepalingen uit model-koopakte bestaande eengezinswoning	18
Bijlage 2: Onderzoeksteam	21
Bijlage 3: Benaderde organisaties voor dit onderzoek	22

1. Inleiding

Allerlei ingrepen in de waterhuishouding kunnen van invloed zijn op het woon- of gebruiksgenot. Niemand wenst een huis te kopen met water of vocht in de kelder of kruipruimte, optrekkend vocht in vloeren en muren, aangetaste houten funderingsconstructies (rotte palen), scheuren in muren, schimmelvorming, muffe lucht, gezondheidsklachten, natte tuinen en gewasschade. Communicatie over de plaatselijke waterhuishouding, bijvoorbeeld bij het kopen van een huis, komt echter nauwelijks voor. “Wie een huis koopt, hoort van zijn makelaar alles over het bouwwerk zelf, maar over de (grond-)waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wordt niet of nauwelijks gesproken, daar waar bijvoorbeeld de nabijheid van een natuurgebied, winkelcentra, tennisbanen en een treinstation breed worden uitgemeten”.¹ Mede om die reden is in verschillende beleidsdocumenten gepleit voor een in koopcontracten op te nemen ‘waterparagraaf’, min of meer analoog aan de standaardpraktijk van een bodemparagraaf zoals deze wel te vinden is in contracten.² In opdracht van de Waterbond doen Sterk Consulting en het Centrum voor Omgevingsrecht en Beleid van de Universiteit Utrecht een voorstel voor de concrete inhoud van een dergelijke waterparagraaf.



Dat er nauwelijks of niet wordt gecommuniceerd over de lokale waterhuishoudkundige situatie en de mogelijk nadelige gevolgen ervan, is ons inziens opmerkelijk en onverstandig te noemen. Het risico op problemen als gevolg van een te veel of een te weinig aan water in stedelijk gebied neemt immers toe. We hoeven maar te wijzen op de enkele honderdduizenden woningen die in meer of mindere mate te kampen hebben met problemen zoals hiervoor beschreven. Met name over natte of vochtige kelders en kruipruimten, rotte funderingspalen (als gevolg van een te lage grondwaterstand, ook wel ‘onderlast’ genoemd) en te natte tuinen is inmiddels de nodige informatie voorhanden.³ En wat te denken van de

¹ P. de Putter (2003), ‘De tien geboden voor een stedelijk grondwaterbeheer’, Tijdschrift voor Omgevingsrecht, juni 2003, p. 94.

² In het bijzonder wijzen wij op: Commissie van Advies inzake de Waterstaatswetgeving (2004), ‘Zicht op grondwater. Een juridisch perspectief op grondwaterbeheer in bebouwd gebied’, Den Haag, en Commissie Integraal Waterbeheer (2004), ‘Samen leven met grondwater. Visie op het voorkomen en oplossen van stedelijke grondwaterproblemen’, Den Haag.

³ Bijvoorbeeld: KPMG en Grontmij (2001), ‘Grondwateroverlast in het stedelijk gebied. Een bestuurlijk-juridische en technische analyse als basis voor een structurele aanpak van een al jaren spelend vraagstuk’, uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van V&W/RIZA, Den Haag 2001.

tallose woningen in het laaggelegen Nederland die gesitueerd zijn beneden zeeniveau. Eén overstroming en mensen moeten worden geëvacueerd.

Het risico op problemen neemt toe als gevolg van ontwikkelingen als de zeespiegelstijging, de immer doorzettende bodemdaling en een veranderend klimaat als gevolg waarvan zich bijvoorbeeld steeds vaker korte maar hevigere regenbuien voor zullen doen. Naast deze natuurlijke oorzaken zijn er ingrepen door de mens te onderscheiden, die tot problemen kunnen leiden. Waterhuishoudkundige problemen hangen in het bijzonder samen met één of verschillende van de volgende activiteiten: oppervlaktewaterbeheer (peilbeheer, afwatering, vasthouden en bergen van water), het onttrekken van grondwater dan wel het stopzetten of het verminderen hiervan, ontwatering van gronden, infiltreren van hemelwater of oppervlaktewater in de bodem en/of het vervangen van lekke rioleringen. Maar ook in de sfeer van de ruimtelijke ordening en het bouwen van woningen, e.d. moet op een aantal factoren worden gewezen. Zo kunnen de locatiekeuze, het ontwerp en de wijze van bouwen, verkeerd bouwrijp maken, alsmede het beheer en onderhoud van bouwwerken (denk aan bouwkundige gebreken als gevolg van slecht onderhoud) tot problemen aanleiding geven. Overigens is het belangrijk hierbij in te zien dat er van een eenduidige relatie tussen oorzaak en gevolg zelden sprake is. In de praktijk worden problemen als gevolg van een te veel of juist een te weinig aan water veelal veroorzaakt worden door verschillende factoren, zowel natuurlijke als door de mens veroorzaakte.

Nu is het van belang te onderkennen dat een gemiddelde eigenaar of huurder van een woning niet altijd (de gewenste) invloed kan uitoefenen op de hiervoor geschetste ontwikkelingen. Maar de koper of huurder van een huis kan er, naast de verantwoordelijkheid die hij zelf heeft, natuurlijk wel op worden gewézen, om dan vervolgens zelf de afweging te kunnen maken of een eventuele koop of huur voor hem of haar wel acceptabel is, gezien de te onderkennen risico's. Het gaat met name om een vergroting van de bewustwording.

In het vervolg van deze rapportage richten wij ons op een voorstel voor de inhoud van een dergelijke waterparagraaf. Eerst is het echter van belang te onderkennen dat een privaatrechtelijke waterparagraaf zoals hier bedoeld niet op zichzelf staat, maar moet worden beschouwd als een schakel in de 'omgevingsrechtelijke verantwoordelijkheidsketen'. Op de verantwoordelijkheden van de verschillende betrokken actoren wordt ingegaan in hoofdstuk 2. Na lezing van dit hoofdstuk wordt duidelijk wat de plaats kan zijn van een waterparagraaf in een koopcontract. Nadat deze plaats helder is, wordt in hoofdstuk 3 de hoofdvraag voor deze adviesopdracht beantwoord: "hoe kan de concrete inhoud van een waterparagraaf eruit zien, inclusief de daarbij horende toelichting?". Hoofdstuk 4 rondt de voorliggende rapportage af met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2. Plaats van de waterparagraaf in het stedelijk waterbeheer

2.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 al gesteld, staat de waterparagraaf in koopcontracten niet op zichzelf, maar dient deze te worden gezien als een schakel in de verantwoordelijkheidsketen voor het bebouwde of stedelijke gebied. Uit onderzoek van zowel de Commissie Integraal Waterbeheer (CIW) als de Commissie van Advies inzake de Waterstaatswetgeving (CAW) blijkt duidelijk dat er niet zoiets bestaat als één verantwoordelijke partij voor het stedelijke grondwaterbeheer. Voor zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke actoren (inclusief de perceelseigenaar) zijn er verantwoordelijkheden te onderkennen. Ieder heeft zo een eigen rol,

en om dit zo helder mogelijk te maken, beschrijven wij deze volgens de drie fasen van het totale ruimtelijke ordeningsproces, te weten de bestemmings-, de inrichtings- en de beheersfase. Hoewel de hier nader te bespreken waterparagraaf onderdeel uitmaakt van de beheersfase (ook wel woon- of gebruiksfase genoemd), menen wij ook kort te moeten wijzen op de verantwoordelijkheden zoals deze te onderscheiden zijn in de bestemmings- en inrichtingsfase. Wij menen immers dat het draagvlak voor een waterparagraaf, waarbij de verantwoordelijkheden van koper en verkoper centraal staan, sterk vergroot kan worden, wanneer een duidelijk beeld bestaat van de verantwoordelijkheden van de overige (publiek- en privaatrechtelijke) partijen.

2.2 Bestemmingsfase

Voor de bestemmingsfase is het van belang bij de besluitvorming rekening te houden met de mogelijke gevolgen van ruimteclaims voor de omgeving. Dat is nodig in verband met de kwaliteit van de omgeving, de bewoonbaarheid en de volksgezondheid, opdat problemen met de (grond-) waterhuishouding zoveel mogelijk worden voorkomen. De lezer herkent hier een koppeling met de artt. 21 en 22 Grondwet.

De bestemmingsfase is te onderscheiden in de onderzoeksfase en de feitelijke besluitvorming met het oog op de bestemming van gronden. Zomaar bestemmen is immers geen optie, een goed ‘omgevingsonderzoek’ (‘omgevingstoets’) past bij een zorgvuldige belangenafweging voorafgaand aan ruimtelijke ordeningsbesluiten.⁴ Kijkend naar de verantwoordelijkheden en het beschikbare instrumentarium van de diverse (publiekrechtelijke) partijen, kan allereerst de rol van het Rijk worden belicht. Deze is opsteller van de landelijke, wettelijk verplichte, strategische nota’s voor zowel de waterhuishouding, het milieu, de natuurbescherming, de ruimtelijke ordening als de volkshuisvesting.⁵ Gewezen moet worden op de Nota waterhuishouding, het Nationaal Milieubeleidsplan, het Natuurbeleidsplan en de Nota Ruimte. Onder omstandigheden kan het Rijk gebruik maken van haar aanwijzingsbevoegdheid ten aanzien van streek- of bestemmingsplannen. De provincie is, binnen het kader van het landelijke raamwerk, wettelijk verplicht tot het opstellen van een aantal strategische plannen: het milieubeleidsplan, het waterhuishoudingsplan, het natuurbeleidsplan en het streekplan. Voor het streekplan is het van belang erop te wijzen dat de watertoets hier verplicht is voorgeschreven. Van belang is ook op te merken dat de provincie, naast het opstellen van diverse verordeningen, bevoegd is om goedkeuring aan bestemmingsplannen te onthouden, een instrument waar overigens niet erg vaak gebruik van wordt gemaakt. De gemeente voert onderzoek uit ten behoeve van het structuurplan en het bestemmingsplan. Steeds vaker kennen gemeenten ook een (buitenwettelijk) stedelijk waterplan, veelal in nauw overleg opgesteld met het waterschap. Voor de belangrijke ruimtelijke ordeningsbesluiten is de gemeente verplicht tot het uitvoeren van een watertoets. Het waterschap ten slotte stelt ten behoeve van ruimtelijke ordeningsbesluiten van provincie en gemeenten een wateradvies op, hierbij vaak gebruik makend van een (overigens niet wettelijk voorgeschreven) waterkansenkaart.

Door middel van de verplichte watertoets kunnen waterhuishoudkundige maatregelen worden voorgesteld om wateroverlast, e.d. te gaan. Een gemeente kan in de toelichting op het bestemmingsplan c.q. de waterparagraaf (als uitkomst van de watertoets) als doelstelling opnemen dat water waar dat kan eerst

4 Zie over de relatie water en ruimtelijke ordening: F.A.G. Groothuijse en H.F.M.W. van Rijswijk, Water en ruimtelijke ordening: méér dan de watertoets!, Bouwrecht, maart 2005, p. 193-210 (deel I), en Bouwrecht, maart 2005, p. 384-401 (deel II).

5 Het Rijk is voor wat betreft de Nota Ruimte ex WRO niet verplicht tot een watertoets.

zoveel mogelijk moet worden hergebruikt en/of geïnfilterd voordat het eventueel wordt afgevoerd. De watertoets dient te worden uitgevoerd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld of gewijzigd/herzien, dan wel voordat een vrijstelling van het bestemmingsplan (procedure van art. 19, eerste lid Wet op de Ruimtelijke Ordening) kan worden verleend. In dit verband wijzen wij erop dat de wel voorkomende praktijk waarbij het overleg met het waterschap pas in de inrichtingsfase plaatsvindt bepaald te laat is. De bestemmingsfase hoort nu eenmaal vooraf te gaan aan de inrichtingsfase.

Ook kan door middel van de zogenoemde beschrijving in hoofdlijnen (BIH) worden nagestreefd dat op een duurzame wijze met water wordt omgegaan. In een BIH wordt aangegeven hoe met het plan het doel of de doeleinden, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend, worden nagestreefd (art. 12, eerste lid, sub a Bro). De BIH is zowel 'toetsingskader' voor bouw- en aanlegvergunningen als een middel om gemeentelijke beleidsvoornemens voor de uitvoering van het bestemmingsplan en de relatie tot sectorale regelingen te verwoorden. In het plan kan bijvoorbeeld een link worden gelegd c.q. een betere afstemming worden bereikt met het beleid in het kader zoals vastgelegd in andere plannen, zoals een stedelijk waterplan of een 'afkoppelnota'. Zo kunnen in de BIH gemeentelijke opvattingen worden verwoord met betrekking tot de wijze van vasthouden, bergen, inzamelen en transporteren van zowel afvalwater als hemelwater en met betrekking tot de verhouding verhard en onverhard (doorlatend) oppervlak. Op deze manier kunnen ruimtelijke aspecten die samenhangen met een meer duurzaam watersysteem- en waterketenbeheer via het ruimtelijke ordeningsspoor worden vormgegeven. Waar er voor het bestemmingsplan en de artikel 19 lid 1 WRO-vrijstelling toestemming van het provinciebestuur nodig is (in de vorm van goedkeuring respectievelijk een verklaring van geen bezwaar), heeft dit bestuur ook een instrument waarmee kan worden bereikt dat een duurzaam waterbeheer onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan.⁶

2.3 Inrichtingsfase

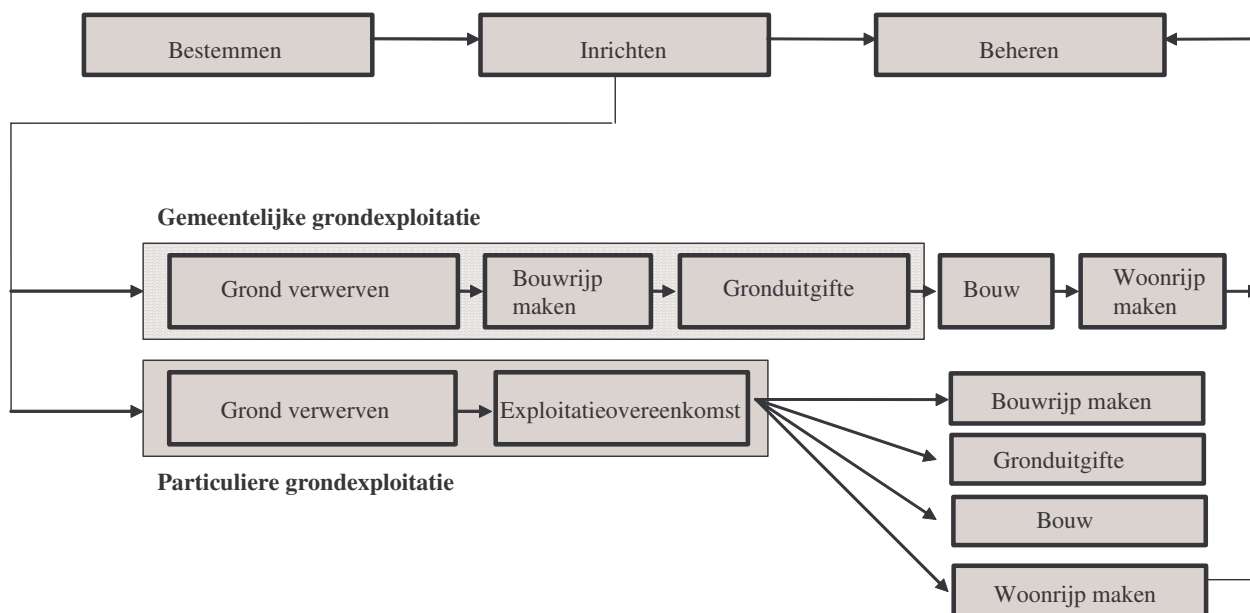
In de inrichtingsfase staat het op een zorgvuldige wijze treffen van die mix aan waterhuishoudkundige en/of bouwkundige inrichtingsmaatregelen (ontwerp en aanleg) centraal dat structurele wateroverlast- of -onderlast zoveel mogelijk worden voorkomen. Voorafgaand aan een korte beschrijving van de verantwoordelijkheden en het daarbij horende instrumentarium in de inrichtings- of exploitatiefase, is het van belang aan te tekenen dat er in hoofdzaak twee vormen van grondexploitatie te onderkennen zijn: de particuliere grondexploitatie enerzijds en de gemeentelijke grondexploitatie anderzijds. In de figuur zijn beide exploitatievormen weergegeven.

Privaatrechtelijk instrumentarium

Een cruciaal instrument in geval van de particuliere grondexploitatie, waarbij in de regel de eigenaar van de grond zelf (veelal een projectontwikkelaar) de exploitatie van een nieuw te ontwikkelen gebied verzorgt, is de exploitatieovereenkomst, die overigens een vrijwillig karakter heeft. In de exploitatieovereenkomst worden in ieder geval afspraken gemaakt over "de aard, omvang en kwaliteit van de door de gemeente of exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut" (art. 6 Model-Exploitatieverordening). Naast deze 'bouw- en woonrijpmaatregelen' kan de exploitatieovereenkomst ook bepalingen inhouden over de feitelijke bouw (de aard hiervan) en de gronduitgifte. Via de exploitatieovereenkomst kunnen gemeentelijke beleidsdoelstellingen contractueel worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld afkoppeldoelstellingen of doelstellingen met betrekking tot het te voeren grondwaterbeleid. Hierbij merken wij wel op dat de exploitatieovereenkomst niet al te summier moet worden uitgewerkt. Om problemen in de bouwrijpfase en de bouwfase zoveel mogelijk te voorkomen, wijst de praktijk uit dat het aanbeveling verdient in alle fasen van het ruimtelijke ordeningsproces zo concreet mogelijk de uit te voeren maatregelen, e.d. te omschrijven.

⁶ Zie uitgebreider over de mogelijkheden in de zogenoemde bestemmingsfase: P. de Putter en J. Robbe (2005), 'Alle regen komt van boven, maar dan ... Gemeenten en de behandeling van hemelwater', Tijdschrift voor Omgevingsrecht, juni 2005.

In geval van de gemeentelijke grondexploitatie voert de gemeente zelf een actief grondbeleid. Zij verwerft zelf de grond, maakt deze zelf bouwrijp en geeft deze ten slotte ook zelf uit aan projectontwikkelaars, corporaties en/of particulieren, die de bouwfase (en de woonrijpfase) voor hun rekening nemen. Na de bouw vindt de overdracht plaats aan de uiteindelijke gebruikers, veelal de nieuwe eigenaren. Het kostenverhaal voor de verwerving van de gronden en de aanleg van de openbare voorzieningen vindt dan veelal via gronduitgifte plaats.



Nadat de grond bouwrijp is gemaakt, volgt, bij zowel de particuliere als de gemeentelijke exploitatievorm, de gronduitgifte. En ook hierbij wordt er een contract opgesteld: het gronduitgiftecontract. Waar het hierbij vooral om gaat is dat koper en verkoper invulling geven aan hun informatie- respectievelijk onderzoeksplicht. De zaak moet beantwoorden aan hetgeen hierover in het gronduitgiftecontract is overeengekomen.⁷ De regels van het Burgerlijk Wetboek dienen bij een dergelijk contract dan ook gewoon te worden gerespecteerd. Voor wat betreft de (privaatrechtelijke) gronduitgiftecontracten willen wij ten slotte niet onvermeld laten dat deze het mogelijk maken onderhoudsverplichtingen (ten behoeve van de beheerfase) op te nemen.

Zo kan bijvoorbeeld geregeld worden bij wie de verplichting voor het onderhouden van een ontwateringssysteem of onderdelen daarvan na de overdracht berust. Het is dan vervolgens zaak ervoor te zorgen dat dergelijke bepalingen ook terugkomen in de koopcontracten die perceelseigenaren afsluiten, hetzij met de projectontwikkelaar, hetzij met de gemeente (afhankelijk van de exploitatievorm). In deze contracten dient dan wel een zogenoemd kettingbeding te worden opgenomen om te bereiken dat ook rechtsopvolgers (opvolgende eigenaren) aan deze onderhoudsverplichtingen gebonden zijn. Bij het ontbreken van dergelijke bepalingen vervalt een vóór de overdracht bestaande onderhoudsverplichting. Aan een kettingbeding kan een boetebeding worden gekoppeld.

⁷ Bij het expliciteren van het gronduitgiftecontract, is het van belang in te zien dat onderscheiden moet worden tussen het bouwrijp maken enerzijds en het woonrijp maken anderzijds. De woonrijpfase komt ná de gronduitgifte (zelfs na de bouwfase), en het is dan ook zaak dat bij de gronduitgifte duidelijk wordt gemaakt welke waterhuishoudkundige maatregelen *wel* en welke *niet* al hebben plaatsgevonden.

Publiekrechtelijk instrumentarium

Naast de hiervoor beschreven privaatrechtelijke instrumenten, beschikt de gemeente over het instrument van de bouwverordening en de hieraan te toetsen aanvraag voor de bouwvergunning. De feitelijke bouwer zal overeenkomstig de vergunning moeten bouwen, en hierop wordt toegezien door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht (vgl. art. 13, onder c en art. 100 Woningwet). In geval van bouwen zonder of in strijd met de bouwvergunning of in afwijking van de bouwverordening, kunnen B&W de bouw stilleggen.

Maar niet enkel de gemeente is aan zet waar het de inrichtingsfase betreft. Ook het waterschap heeft een duidelijke verantwoordelijkheid, in het bijzonder met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken. Door middel van onder meer het oppervlaktewaterpeilbeheer en het creëren van waterberging wordt bereikt dat er ook feitelijk gebouwd en gewoond kan (blijven) worden. Hierbij wordt verondersteld dat een en ander in de bestemmingsfase in het kader van de watertoets al aan de orde is geweest. Dat neemt niet weg dat het hier een eigen verantwoordelijkheid van het waterschap betreft. Deze verantwoordelijkheid gaat niet zo ver dat als een gemeente afwijkt van het in het kader van de watertoets gegeven wateradvies, op het waterschap desondanks de plicht rust het gebied waar in afwijking van een wateradvies wordt gebouwd optimaal geschikt te houden voor bewoning.

2.4 Beheersfase (gebruiks-/bewoningsfase)

2.4.1 Onderscheid waterhuishoudkundige en/of bouwkundige maatregelen

Eenmaal in de beheersfase (voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw) is het van belang dat die mix aan waterhuishoudkundige en/of bouwkundige beheersmaatregelen (beheer en onderhoud) wordt getroffen zodat toch ontstane problemen als gevolg van de waterhuishoudkundige situatie of de kwaliteit van het bouwwerk (in casu de woning) zoveel mogelijk worden weggenomen. In de meest gunstige situatie betekent dit dat een pas gerealiseerde wenselijke situatie (nieuwbouw) dan wel een wenselijke bestaande situatie zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Met nadruk wijzen we hier op de woorden ‘zoveel mogelijk’, nu er in een deltaland als Nederland niet kan worden verwacht dat er nooit overlasterisituaties op kunnen treden. Zo zijn natuurrampen nauwelijks te voorkomen en zo kan van bijvoorbeeld een waterschap niet worden verwacht dat er altijd een exact zelfde waterpeil wordt gehandhaafd. Beheren is één ding, volledig beheersen is absoluut een utopie. Waar het in de beheersfase vooral om gaat is dat structurele vormen van overlast als gevolg van (al dan niet natuurlijke) ingrepen in de waterhuishouding (keten en systeem) zoveel mogelijk worden beteugeld. Eventuele problemen zullen hetzij bouwkundig, hetzij via waterhuishoudkundige maatregelen moeten worden aangepakt.

Het is cruciaal te onderscheiden tussen waterhuishoudkundige factoren enerzijds en bouwkundige factoren anderzijds. Zo heeft het niet-waterdicht bouwen van een woning geen enkele invloed op bijvoorbeeld de grondwaterstand, maar kan het wel leiden tot bijvoorbeeld een natte kelder of kruipruimte. Andersom kan het verhogen van het oppervlaktewaterpeil aanleiding geven tot een stijging van de grondwaterstand, maar hiermee is niet gezegd dat er (overal) overlasterisituaties ontstaan. Wie zijn kelder waterdicht heeft gemaakt zal geen last hebben van een hoog grondwaterpeil.

Bouwkundige maatregelen zien feitelijk op het *weren* van water. Slecht gekozen constructies – dit zijn constructies waarbij geen rekening is gehouden met de randvoorwaarden van het

waterhuishoudkundige systeem⁸ - of constructiefouten (als gevolg waarvan lekkages kunnen ontstaan) kunnen tot problemen aanleiding geven. Volgens een eerdere studie komen bouwkundige gebreken vaak voor. Dergelijke gebreken kunnen zich direct na het bouwproces of pas na verloop van tijd manifesteren. Hoewel niet precies duidelijk is wat onder bouwkundige gebreken moet worden verstaan, moet in ieder geval worden gedacht aan het verouderen van materialen of constructies, waardoor de vochtwerende werking vermindert, het later aanbrengen van aanpassingen in de woning (zoals extra leidingen in de vloer), waardoor de vochtwerendheid of waterdichtheid van constructies wordt verminderd, het verkeerd belasten van constructies door bouwkundige aanpassingen, waardoor scheurvorming ontstaat en dus lekkage op kan treden en het dichtmaken van ventilatieroosters.⁹ Naast de typische bouwtechnische aspecten, kunnen ook beheer- en onderhoudstechnische gebreken tot problemen aanleiding geven. In de praktijk spreekt men ook wel van woontechnische aspecten. Het gedrag van gebruikers van percelen en bouwwerken kan in ieder geval van invloed zijn op de vraag of er daadwerkelijk problemen optreden. Concreet kan worden gedacht aan een slecht beheer en onderhoud van aanwezige ontwateringsmiddelen en ventilatieroosters (verstoppingen).

Waar bouwkundige oplossingen betrekking hebben op het weren, zien *waterhuishoudkundige* maatregelen toch vooral op het horizontaal of verticaal *af- of aanvoeren* van water (in het bijzonder het zorgen voor een betere ontwatering, afwatering en/of infiltratie). In dit verband moet ten slotte ook worden gewezen op de rol van de waterhuishouding bij de inrichting van tuinen. De aanleg van niet op de lokale waterhuishouding afgestemde beplanting kan tot problemen aanleiding geven.

2.4.2 Verantwoordelijkheden in de beheersfase

Publiekrechtelijk

Ook in deze fase is er een verantwoordelijkheid voor de gemeente. Deze is allereerst belast met de inzameling en het transport van afvalwater. De afvalwaterzorgplicht volgt uit de Wet milieubeheer (art. 10.33, eerste lid). Algemeen bekend inmiddels is dat met name het vervangen van lekke drainerende riolen tot problemen aanleiding kan geven. In de beheersfase bestaat voor gemeenten ook de mogelijkheid afspraken te maken met het waterschap over de wijze waarop de waterhuishouding wordt 'gereguleerd'. Dergelijke afspraken kunnen op dit moment nog niet worden vastgelegd in een waterakkoord (ex Wet op de waterhuishouding), alhoewel daar wel voorstellen voor zijn gedaan.¹⁰ Wij wijzen er verder op dat de gemeente op grond van beleidsafspraken – het Nationaal Bestuursakkoord Water - het 'loket' is voor problemen als gevolg van de waterhuishouding in het stedelijke gebied. Deze loketverplichting is echter niet in rechte afdwingbaar.

Uitbreiding gemeentelijke watertaken

Ten slotte merken wij hier op dat er op dit moment wordt gewerkt aan een wetsvoorstel dat betrekking heeft op een uitbreiding van de gemeentelijke watertaken. Hoewel de inhoud van het wetsvoorstel ons op dit moment nog niet duidelijk is, is al wel bekend dat het wetsvoorstel zal zien op de invoering van het zogenoemde verbreed rioolrecht, een gemeentelijke zorgplicht voor het beheer van stedelijk grondwater

⁸ Zonder dat er overigens van een bouwkundig gebrek sprake hoeft te zijn! Deze notie hangt samen met de bouwregelgeving die bijvoorbeeld geen eisen stelt aan de waterdichtheid van kelders die als opslagruimte worden gebruikt.

⁹ KPMG en Grontmij (2001), 'Grondwateroverlast in het stedelijk gebied. Een bestuurlijk-juridische en technische analyse als basis voor een structurele aanpak van een al jaren spelend vraagstuk', uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van V&W/RIZA, Den Haag 2001.

¹⁰ Commissie van Advies inzake de Waterstaatswetgeving (2004), par. 3.3.3.

(te verankeren in de Wet op de waterhuishouding) en een expliciete gemeentelijke zorgplicht voor de behandeling c.q. het beheer van afvloeiend hemelwater (vast te leggen in de Wet milieubeheer).

Het waterschap is belast met het oppervlaktewaterbeheer en moet als zodanig voor droge voeten zorgen (inspanningsplicht). In bepaalde gevallen kan het waterschap via het oppervlaktewaterpeilbeheer actief invloed uitoefenen op het grondwaterpeil. Waar dat aan de orde is, is het waterschap natuurlijk contractpartner bij een af te sluiten waterakkoord. Ten slotte moet hier gewezen worden op de verantwoordelijkheden van de provincies. Allereerst zijn zij wettelijk belast met het strategische grondwaterbeheer. Hierbij is in het bijzonder de vergunningverlenende bevoegdheid in het kader van de Grondwaterwet van belang, zeker wanneer wordt bedacht dat het onttrekken van grondwater - in het bijzonder het stopzetten of het verminderen hiervan! - van grote invloed kan zijn op het woongenot. Op verschillende plekken in Nederland treedt als gevolg van het stopzetten van grondwateronttrekkingen (overigens vaak ingegeven door het natuurbeleid) grondwateroverlast op.

Privaatrechtelijk

Privaatrechtelijk wijzen we allereerst op de bouw- en woningsector. Architecten, projectontwikkelaars, aannemers en makelaars hebben een eigen verantwoordelijkheid. De verantwoordelijkheid bestaat voor de afzonderlijke partijen uit het nakomen van aangegane verbintenissen. Van belang hierbij is dat het aspect van de waterhuishouding een toetsingscriterium wordt (zal moeten worden!) bij hun werkzaamheden (ontwerp en aanleg). Op dit moment geldt immers dat het water (in het bijzonder grond- en hemelwater) in de private sector nog lang niet altijd tussen de oren zit.

Als het gaat om bouwkundige gebreken, die zich openbaren binnen niet al te lange tijd nadat een bouwwerk is opgeleverd, dan kan natuurlijk altijd langs privaatrechtelijke weg worden getracht eventuele gebreken te herstellen. Zeker bij nieuwbouw kan een beroep worden gedaan op de garantiebepalingen, dan wel via een actie op basis van toerekenbare tekortkoming (wanprestatie, zie hiervoor de artikelen 7:17, 7:20 en 7:21 Burgerlijk Wetboek [BW]). Zo is het, in onze visie, aan bijvoorbeeld de makelaar om de kopende partij te wijzen op de mogelijke risico's van de lokale waterhuishouding en/of aanstaande ontwikkelingen die hierop van invloed kunnen zijn. Ook stellen wij ons voor dat de verzekeringswereld nadrukkelijk in gaat spelen op de met de waterhuishouding samenhangende risico's.¹¹ Denkbaar is immers dat een toename in de kennis (data) over de risico's op wateroverlast, e.d. uiteindelijk leidt tot een verzekerbaar risico.

En dan, aan het eind van de keten, vinden wij de perceelseigenaar. Voor het onderhavige onderzoek betreft het dan de koper en de verkoper van een woning. De verantwoordelijkheid van de perceels-/huiseigenaar, zo blijkt uit jurisprudentie, is beperkt tot het perceel (de grond) en zijn of haar bouwwerk (in casu de woning). Zo heeft de rechter meermalen bepaald dat voorzieningen tegen grondwateroverlast onder de gewone lasten vallen van de perceelseigenaar of erfpachter. Deze is, op grond van het burgerlijk recht, zelf verantwoordelijk voor de wering van grondwater in, onder en om zijn woning (dus op het eigen perceel).¹² Zo vallen voorzieningen tegen grondwateroverlast onder de gewone lasten

¹¹ P. de Putter (2003), 'De tien geboden voor een stedelijk grondwaterbeheer', Tijdschrift voor Omgevingsrecht, juni 2003, p. 94.

¹² Zie Hof Den Bosch 13 november 1996, rolnr. 366/94/HE, Bouwrecht 1997, p. 874-877 en Hof Arnhem, 3 juni 1997, rolnr. 96/118, BR 1997/10, p. 877-881. Daarnaast heeft iedere burger natuurlijk de regels van het burendrecht te respecteren (zie vooral art. 5:39 BW). Wij merken hierbij wel op dat het van belang is te onderscheiden tussen de zeer geringe mogelijkheden van beïnvloeding van de grondwaterstand door de perceelseigenaar enerzijds en het treffen van bouwkundige maatregelen anderzijds.

van de perceelseigenaar of erfpachter. Wie zijn ruimtes onder de begane grondvloer waterdicht wil hebben, is hiervoor zelf verantwoordelijk en zal dit langs privaatrechtelijke weg moeten regelen.¹³ Van belang is ook hier weer te letten op het onderscheid waterhuishoudkundige voorzieningen aan de ene kant (zoals de aanleg van ontwateringsmiddelen) en bouwkundige voorzieningen aan de andere kant (zoals dichtsmeren van kelder en kruipruimte).

Als hoofdregel geldt dat de eigenaar/verhuurder/verpachter verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de hier genoemde type voorzieningen. Alleen de kleinere ingrepen kunnen op het bord van de huurder zelf worden gelegd. In de relatie huurder-verhuurder is de volgende overweging nog interessant te noemen: “ook als de oorzaak van een gebrek is gelegen in een permanent te hoge waterstand, waarvoor niet de verhuurster verantwoordelijk is, is de verhuurster jegens de huurder gehouden het gebrek op te heffen. Als verhuurster daarin niet slaagt zal dit zijn weerslag vinden in de huurprijs, daar de huurder geconfronteerd wordt met een blijvend, het woongenot schadend gebrek”.¹⁴

De eigenaar heeft dus een eigen verantwoordelijkheid voor activiteiten in en op zijn perceel. Wij menen dat deze die eigen verantwoordelijkheid ook wel aankan, maar dan moet hem bij de koop van de woning wel de mogelijkheid worden geboden zelf te kiezen, op basis van een door de overheid en deskundige private partijen aangereikt afwegingskader (lees: de hierna uit te werken waterparagraaf). Bij de koop van een woning, hoort de koper geïnformeerd te worden over de kans op eventuele problemen met de (grond-)waterhuishouding, al dan niet als gevolg van de bouwkundige staat van het huis. Op basis van de aangereikte informatie, kan deze bij een voorgenomen koop zelf de afweging maken of de woning al dan niet het kopen waard is. Bij de verkoop van een bestaande woning is de verkoper verplicht al die informatie te verstrekken die bekend is omtrent de staat van de woning. Op eventuele (verborgen) gebreken moet worden gewezen. Op zijn beurt is de potentiële koper gehouden te vragen naar dergelijke gebreken. Tegenover de mededelings- of informatieplicht van de verkoper staat de onderzoeksplicht van de koper. Per casus zal – aan de hand van tal van omstandigheden – bekeken moeten worden wat prevaleert: de mededelingsplicht van de verkoper of de onderzoeksplicht van de koper. Hier moet verwezen worden naar artikel 7:17 lid 2 BW, aan de hand waarvan een rijke jurisprudentie is ontstaan. Zo bepaalde de Hoge Raad dat de contractuele bepaling dat verkoper niet bekend is met verborgen gebreken, niet zonder meer afbreuk aan kopers verwachting over het normale gebruik.¹⁵ De verschoonbare onwetendheid van de verkoper kan in een dergelijk geval relevant zijn voor de vraag of de schade die de koper als gevolg van de non-conformiteit aan de verkoper kan worden toegerekend.¹⁶ Zeker ook in relatie tot gevallen van bodemverontreiniging is de nodige jurisprudentie voorhanden. In het bijzonder wijzen wij hier op de zogenoemde oktober 1992-arresten.¹⁷ Hierin werd uitgemaakt dat de gemeente die bouwgrond verkoopt en daaraan een bouwverplichting koppelt, moet instaan voor de geschiktheid voor woningbouw. Daarentegen bestaat er geen algemene regel dat de verkoper van een ‘Bloemendaalse villa’ met grond ongevraagd en ongeacht of hij al dan niet bekend was of moest zijn met de mogelijke verontreiniging van bodem en water, tengevolge van de aanwezigheid van een olietank, melding maakt van de aanwezigheid van die olietank.¹⁸

¹³ Zie Hof Den Bosch, 21 juni 1995 en 23 oktober 1996, rolnr. 1043/93/RO, BR 1997/2, pp. 149-154.

¹⁴ Kantonrechter Bergen op Zoom, 21 oktober 1987, WR 88-1.

¹⁵ HR 28 januari 2002, NJ 2002, 575.

¹⁶ Zie hierover ook HR 9 januari 1998, NJ 1998, 272.

¹⁷ HR 9 oktober 1992, NJ 1994, 287 (Maassluis/Pakwoningen).

¹⁸ Zie HR 22 november 1996, NJ 1997, 527, en bijvoorbeeld ook: HR 12 februari 1999, NJ 1999, 584.

Als een koper na de koop merkt dat de onroerende zaak niet beantwoordt aan hetgeen hij met de verkoper was overeengekomen, hangen zijn mogelijkheden om zijn recht te halen onder andere af van de afspraken die hij heeft gemaakt met de verkoper. Als de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt of een verkeerde voorstelling van zaken heeft gegeven, heeft de koper twee gronden om juridische stappen te ondernemen tegen de verkoper: op basis van wanprestatie (artikelen 7:17 en 7:20 BW) of op basis van dwaling (6:228 BW). Op grond van de bepalingen uit het BW moet de verkoper de verkochte zaak leveren met de eigenschappen die een koper van het gekochte normaliter mag verwachten. Dit geldt ook als er in het koopcontract geen uitdrukkelijke garantie wordt gegeven. Wanneer dit niet gebeurt, komt de verkoper zijn afspraken niet na, er kan dan sprake zijn van wanprestatie. Als in het koopcontract staat dat de kelder 100% waterdicht is en dit blijkt later niet zo te zijn, kan er sprake zijn van wanprestatie. Wat verwacht mag worden, hangt overigens ook af van de overige omstandigheden van het geval en de gemaakte afspraken. Van dwaling (art. 6:228 BW) is sprake als de koper bij de koop een onjuiste voorstelling van zaken had en de verkoper dit veroorzaakt heeft door het geven van onjuiste of onvolledig informatie. De koper moet wel aannemelijk maken dat hij de woning niet zou hebben gekocht als hij van de schade- of overlastveroorzakende factor(-en) had geweten. Voor de verkoper moet het duidelijk zijn geweest dat een gezonde waterhuishoudkundige situatie en/of een geheel waterdicht bouwwerk voorwaarden waren om tot koop over te gaan. Een koper heeft hierbij ook zelf de plicht om dwaling te voorkomen, hij zal zelf voldoende informatie moeten inwinnen. Als een koper hierin tekort schiet, kan hij waarschijnlijk niet met succes een beroep doen op dwaling.¹⁹

Bouwkundige of waterhuishoudkundige maatregelen?

Bij de inrichting van nieuwe gebieden, maar zeker ook in het bestaand stedelijk gebied, dient steeds de vraag te worden gesteld en beantwoord welke middelen (waterhuishoudkundig en/of bouwkundig) het meest doelmatig ingezet kunnen worden om eventuele (dreigende) problemen aan te pakken. Hiervoor is steeds weer maatwerk vereist. Financieel-economische overwegingen horen hier een nadrukkelijke rol te spelen. Zo kan bijvoorbeeld het dichtsmeren van kelders wel eens veel goedkoper blijken dan het aanleggen van drainagesystemen. Het omgekeerde is eveneens mogelijk. Daar waar geen overlast is, zijn aanvullende maatregelen niet doelmatig. En daar waar er zich wel problemen voordoen, is de doelmatigheidsvraag eveneens aan de orde, waarbij de aard, de financiële implicaties (laagst maatschappelijke kosten), de omvang en de duur van de problemen in de afweging moeten worden betrokken.

Het is dus verstandig om in het koopcontract duidelijke afspraken te maken over de waterhuishoudkundige en bouwkundige situatie. De koper zal de garantie willen hebben dat één en ander in orde is, terwijl de verkoper in de regel juist uitsluiting van zijn aansprakelijkheid in de overeenkomst zal willen opnemen. Volledige uitsluitingen of garanties zullen in de praktijk niet gegeven kunnen worden omdat risico's nu eenmaal niet volledig zijn uit te sluiten. Een verkoper die de aansprakelijkheid bij de koper willen leggen, kan een uitsluitingsbeding in het contract opnemen. Een voorbeeld van een uitdrukkelijke uitsluiting is: 'De verkoper sluit iedere aansprakelijkheid uit van eventuele schade als gevolg van wateroverlast aan het verkochte en de koper vrijwaart de verkoper voor aanspraken van derden.' In dit geval ligt het risico bij de koper, en deze heeft in dit geval vrijwel geen rechten meer wanneer later blijkt dat er toch wateroverlast optreedt. Nu is het echter niet zo dat dergelijke uitsluitingsclausules het helemaal onmogelijk maken de verkoper aansprakelijk te stellen. Bij conflicten spelen namelijk de voorkennis over (mogelijke) problemen ten tijde van de verkoop en de deskundigheid van de verkoper ook een belangrijke rol. In relatie tot het

¹⁹ Bij koop van onroerende zaken verwijzen wij bijvoorbeeld naar een arrest van de Hoge raad: HR 18 april 1986, NJ 1986, 747. In deze casus ging het om het bestaan van een onderzoeksplicht voor wat betreft de gelding van een bestemmingsplan.

voorstel voor een waterparagraaf zoals dat hierna wordt geformuleerd, merken wij wel op dat een dergelijk waterparagraaf primair bedoeld is als een bewustwordingsmiddel en niet (in de eerste plaats) als een ‘aansprakelijkheidsinstrument’.

3. Inhoud van een waterparagraaf

3.1 Inleiding

Voor zover wij, op basis van een korte inventarisatie, na hebben kunnen gaan, wordt er in de praktijk bij het kopen van een huis geen of nauwelijks aandacht besteed aan waterhuishoudkundige aspecten. Het lijkt erop dat slechts een enkel koopcontract een waterparagraaf kent. Zo wordt er in de gemeente Dordrecht, ingegeven door de houten paalrot, een funderingsclausule opgenomen.²⁰ In paragraaf 3.2 doen wij een voorstel voor een op te nemen waterparagraaf in koopcontracten. Deze waterparagraaf is uitdrukkelijk niet bedoeld om alle mogelijk denkbare vormen van schade uit te sluiten. Net als bij bijvoorbeeld de ‘bodemparagraaf’, die wel al standaard in een koopcontract wordt opgenomen, is de waterparagraaf vooral bedoeld als instrument om de kopende en verkopende partij bewust stil te laten staan bij de waterhuishoudkundige situatie in de omgeving van de woning. De op te nemen bepalingen moeten dan vooral ook als een bewustwordings- of communicatiemiddel worden gezien.

Naast de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten dienen tevens eventuele bouwkundige aspecten in het contract te worden vernoemd die van betekenis kunnen zijn voor de waterdichtheid van de woning. Hierbij tekenen wij nadrukkelijk aan dat het hier niet per definitie om verborgen gebreken hoeft te gaan! Een kelder die bij de bouw bewust niet geheel waterdicht is gemaakt kan nu eenmaal zo af en toe (of structureel) nat worden. Van belang is dat de kopende partij hierop door de verkopende partij wordt gewezen. De koper bepaalt dan zelf of hij met deze bouwkundige situatie kan leven of niet. Zo niet, dan zal de niet-waterdichte kelder ofwel leiden tot een lagere prijs, dan wel kan het een reden zijn van de koop af te zien. Ook is het voor een koper van belang te weten dat bijvoorbeeld van daken afvloeiend hemelwater niet op de riolering wordt geloosd c.q. mag worden geloosd, maar in de tuin of in een nabij gelegen oppervlaktewater. Zo nu en dan zou dit tot enige overlast kunnen leiden (natte tuin). De verkoper dient hierop te wijzen.

Welke mate van overlast wordt aanvaard, zal in de onderhandelingen tussen koper en verkoper dienen te worden besproken. In de regel zal (een dreigende vorm van) wateroverlast niet snel worden geaccepteerd, dan wel zal dit een nadrukkelijk effect hebben op de prijs van de woning. Waar het om gaat is dat de koper van een woning zich bewust wordt van mogelijk aanwezige of zelfs dreigende wateroverlast, en om die reden zelf de informatie in handen krijgt (hetzij uit eigener beweging, hetzij met behulp van een terzake deskundige makelaar) op basis waarvan hij tot een goede beslissing kan komen. Die beslissing kan bijvoorbeeld bestaan uit het niet kopen van de woning, het bedingen van een lagere verkoopprijs, het bedingen van herstelwerkzaamheden door de verkoper of het, voorafgaand aan een eventuele koop, eerst (laten) doen van onderzoek naar bijvoorbeeld de bestemmingsplansituatie, de staat van de riolering, het grondwateronttrekkenbeleid van de provincie en de lokale/regionale industrie, de aanwezigheid en/of de kwaliteit van drainage (ontwatering), de bouwkundige staat van de woning en de fundering, e.d. Als regel zal gelden, niet in de laatste plaats ingegeven door de Woningwet, dat de koper zal verlangen dat de gebruiksfunctie in ieder

²⁰ Deze clausule wordt in ieder geval gehanteerd door Ooms Drechtsteden Makelaars uit Dordrecht.

geval op de langere termijn niet wordt aangetast. Tijdelijke overlast zal zo nu en dan moeten worden geaccepteerd. Wie één en ander goed beschouwt, ziet dat er een zeker (normaal maatschappelijk) risico bij de perceelseigenaar wordt gelegd: incidentele gevallen van overlast komen voor zijn of haar rekening of verantwoordelijkheid, hetgeen ook past bij het feit dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het eigen perceel en bouwwerk. Binnen het kader van een duidelijke verantwoordelijkheid voor de overheid, heeft immers ook de perceelseigenaar, zoals al eerder beschreven, een eigen verantwoordelijkheid.²¹

3.2 Voorstel voor een waterparagraaf in koopcontracten

Ook voor een waterparagraaf menen wij dat het verstandig is te onderscheiden tussen een waterhuishoudkundige bepaling enerzijds en een bouwkundige bepaling anderzijds. Voor de bouwkundige staat is immers de perceelseigenaar in beginsel zelf verantwoordelijk, daar waar de verantwoordelijkheid voor de waterhuishoudkundige situatie maar ten dele tot zijn verantwoordelijkheid behoort (denk aan de ontwatering van het eigen terrein). Immers, vanaf de perceelsgrens zijn het bijvoorbeeld de gemeente en het waterschap die aan de waterhuishoudkundige knoppen draaien. Het lijkt dan ook niet zinvol hierover expliciete bepalingen in een koopcontract op te nemen.

De hierna weergegeven bepalingen gaan uit van de mogelijke oorzaken van wateroverlast, in welke vorm dan ook. Hierbij wordt aangesloten bij de figuur uit hoofdstuk 1. Tevens is rekening gehouden met bepalingen zoals die al standaard in koopcontracten worden opgenomen (zie bijlage 2). Voor de volledigheid wordt aangetekend dat de van toepassing te verklaren bepalingen afhankelijk zijn van de aanwezigheid van bepaalde elementen in en rondom de woning. Zo heeft niet ieder huis een kelder, en zo zijn er ook niet in elke tuin ontwateringsmiddelen (drainage) aangelegd.

Niet in de laatste plaats verwijzen wij er hierbij nogmaals op dat het voorstel voor een waterparagraaf in de eerste plaats bedoeld is om de bewustwording over ‘wonen en water’ te verankeren in de hoofden van de direct betrokkenen. Om die reden hebben wij in de hieronder weergegeven bepalingen geen aansprakelijkheidsbepaling opgenomen.²²

Artikel 1 Staat van de onroerende zaak en wateraspecten

1.1 De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.

1.2 Het is koper bekend dat

- a) de kelder van het verkochte wel/niet water- of vochtdicht is;
- b) de kruipruimte van het verkochte wel/niet water- of vochtdicht is;
- c) er in de verblijfsgebieden van het verkochte, uitgezonderd de kelder en/of de kruipruimte voor zover deze niet als verblijfsgebied worden gebruikt, optrekkend vocht in vloeren en/of muren wel/niet voorkomt;

²¹ Vergelijk ook het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie Tielrooij, 2000), hoofdstuk 4, p. 35, waar over het versterken van de eigen zorgplicht van individuen, bedrijven en afzonderlijke overheden wordt gesproken.

²² Wanneer de toekomst uit zou wijzen dat er toch behoefte is aan een dergelijke bepaling, zou deze bijvoorbeeld als volgt kunnen luiden: ‘De verkoper sluit iedere aansprakelijkheid uit voor eventuele schade als gevolg van wateroverlast aan het verkochte en de koper vrijwaart de verkoper voor aanspraken van derden. Aansprakelijkheid voor wateroverlast, anders dan die waarmee de koper uit hoofde van deze overeenkomst is bekend, kan door de verkoper niet worden uitgesloten binnen een termijn van drie jaar na het sluiten van deze overeenkomst’.

- d) het verkochte is gebouwd op houten funderingspalen die mogelijk door verlaging van de grondwaterstand wel/niet boven water zijn komen te staan en wel/niet door paalrot aangetast zijn;
- e) de bouwkundige staat zodanig is dat zetting of verzakking van het verkochte wel/niet kan optreden;
- f) de staat van de (gemeentelijke) riolering wel/niet aanleiding geeft tot wateroverlast dan wel anderszins tot overlast kan leiden, bijvoorbeeld overlast zoals hiervoor bedoeld onder c), d) en/of e);
- g) er op het eigen perceel wel/geen ontwateringsmiddelen (drainage) aanwezig zijn als gevolg waarvan wateroverlast kan ontstaan;
- h) de staat van de onder g) bedoelde ontwateringsmiddelen (drainage) wel/niet aanleiding kan geven tot wateroverlast dan wel anderszins tot overlast kan leiden, bijvoorbeeld overlast zoals hiervoor bedoeld onder c), d) en/of e);
- i) van het dak afvloeiend hemelwater wel/niet op het eigen afvalwaterinzamelingssysteem (particulier riool) mag worden geloosd, en dit hemelwater wel/niet zoveel mogelijk wordt geïnfilteerd dan wel bovengronds naar het nabijgelegen oppervlaktewater [naam oppervlaktewater vermelden] wordt afgevoerd;
- j) in verband met de duurzame bescherming van de kwaliteit van het water wel/geen producten mogen worden gebruikt die een schadelijke emissie naar afvloeiend hemelwater (kunnen) veroorzaken;

1.3 Koper heeft nader onderzoek laten verrichten naar de staat van het verkochte, in het bijzonder naar hetgeen met betrekking hiertoe is opgenomen in het vorige lid bepaalde onder a) t/m d)

1.4 De koper verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar, op straffe van [...].

Artikel 2 Waterhuishoudkundige situatie

2.1 Koper is bekend met de voor zijn perceel relevante waterhuishoudkundige situatie van het gebied waarin zijn perceel is gelegen, in het bijzonder met betrekking tot:

- a) de vraag of er geen of onvoldoende ontwatering plaatsvindt, als gevolg waarvan wateroverlast kan optreden;
- b) de invloed van grondwateronttrekkingen dan wel het binnen afzienbare tijd verminderen of stopzetten hiervan die tot wateroverlast en/of schade aanleiding kunnen geven;
- c) de staat van de (gemeentelijke) riolering die aanleiding kan geven tot wateroverlast dan wel anderszins tot overlast kan leiden;
- d) de waterhuishoudkundige situatie, die zodanig is dat zetting of verzakking van het verkochte kan optreden;
- e) een duurzaam waterhuishoudkundig beleid dat wordt gevoerd, gericht op het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water alvorens dit eventueel wordt afgevoerd. Incidenteel kan dit beleid tot wateroverlast aanleiding geven;
- f) de duurzame bescherming van de kwaliteit van het water waardoor geen producten mogen worden gebruikt die een schadelijke emissie naar afvloeiend hemelwater (kunnen) veroorzaken;
- g) de waterparagraaf in de toelichting bij het bestemmingsplan alsmede de wijze waarop de gemeente het advies van het waterschap wel/niet heeft gevolgd, dan wel welke compenserende maatregelen zijn genomen om wateroverlast te voorkomen.

2.2 De artikelen 1.1 en 1.4 zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Uit het voorliggende advies voor een voorstel van een in koopcontracten op te nemen waterparagraaf, is een aantal belangrijke conclusies te trekken. Een eerste constatering is dat tal van oorzaken - bouwkundige en/of waterhuishoudkundige – tot wateroverlast voor woningbezitters aanleiding kunnen geven. Om het aspect van (mogelijke) wateroverlast beter tussen de oren van bij de koop van een woning betrokken partijen te krijgen, is het noodzakelijk dat er (veel beter dan nu het geval is) gecommuniceerd wordt over de bouwkundige staat van een woning enerzijds en de waterhuishoudkundige situatie van het woongebied anderzijds. Een belangrijk communicatie-/bewustwordingsmiddel hierbij is een in koopcontracten op te nemen waterparagraaf.

Een waterparagraaf heeft een logische plek aan het eind van de zogenoemde ‘omgevingsrechtelijke verantwoordelijkheidsketen’. Binnen deze keten zijn in voorliggend advies per schakel in de keten de bestaande verantwoordelijkheden uiteengezet. Hierdoor is duidelijk geworden dat zowel publiek- als privaatrechtelijke partijen elk een eigen verantwoordelijkheid hebben om de hier bedoelde overlast- en schadesituaties zoveel mogelijk te voorkomen. Binnen de verantwoordelijkheidsketen heeft ook de perceelseigenaar (huiseigenaar) een duidelijke eigen verantwoordelijkheid, zo is hij in ieder geval verantwoordelijk voor het eigen perceel en bouwwerk. Deze verantwoordelijkheid kan concreet worden ingevuld door het opnemen van een waterparagraaf in koopcontracten.

Een waterparagraaf kan ertoe leiden dat er in de onderhandelingen tussen koper en verkoper wordt stilgestaan bij mogelijk aanwezige of dreigende wateroverlast. Het bewustwordingsinstrument zal de koper, veelal bijgestaan door een makelaar, helpen tot een goed afgewogen beslissing te komen, waarbij niet enkel de aanwezigheid van tennisbanen, supermarkten, scholen en uitvalswegen in de afweging worden betrokken. Afhankelijk van eventuele of denkbare problemen met water, kan de koper bijvoorbeeld:

- afzien van de koop van de woning;
- een lagere verkoopprijs bedingen;
- eisen dat herstelwerkzaamheden door de verkoper worden uitgevoerd of
- voorafgaand aan een eventuele koop, eerst onderzoek laten doen naar bijvoorbeeld de bestemmingsplansituatie, de staat van de riolering, het grondwateronttrekkingenbeleid van de provincie en de lokale/regionale industrie, de aanwezigheid en/of de kwaliteit van drainage (ontwatering), de bouwkundige staat van de woning en de fundering, e.d.

Per situatie dient bepaald te worden welke bepalingen uit de in deze rapportage voorgestelde ‘model-waterparagraaf’ van toepassing worden verklaard.

Aanbevelingen

Uit de conclusies vloeien naar ons idee in ieder geval de volgende aanbevelingen voort:

1. Het voorstel voor een waterparagraaf dient breed te worden gecommuniceerd, opdat gekomen kan worden tot een breed gedragen waterparagraaf in koopcontracten. Als partijen die hiervoor in beeld komen zien wij bijvoorbeeld de diverse brancheverenigingen die betrokken zijn bij de eigendom, de koop en de verkoop van woningen. Hiernaast stellen wij ons hier ook voor dat het Ministerie van Verkeer en

Waterstaat en het Ministerie van VROM een voorlichtende en anderszins faciliterende rol vervullen.

2. Gezien de noodzakelijke kennis van zowel een te (ver-)kopen woning als de omgevingsfactoren, zullen het in de praktijk de makelaars zijn die hun klanten wijzen op de mogelijke risico's van de lokale waterhuishouding en/of aanstaande ontwikkelingen die hierop van invloed kunnen zijn. Een dergelijke verbreding van het takenpakket dient vanzelfsprekend eerst met de branche besproken te worden (met aandacht voor zaken als bijvoorbeeld: wenselijkheid, haalbaarheid, inhoud waterparagraaf en uitvoerbaarheid).
3. Een waterparagraaf kan in nauwe relatie worden gezien met de al bestaande bodemparagraaf en asbestparagraaf in koop contracten. Gezien het belang van een duurzame omgevingskwaliteit (als basis voor een kwalitatief gezonde leefomgeving) voorzien wij een ontwikkeling waarbij er uiteindelijk toegewerkt wordt naar een milieu-/omgevingsparagraaf. In een dergelijke paragraaf wordt aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bodem, wateraspecten, luchtkwaliteit, geluid, trillingen en mogelijk aanwezige straling. Een verkennend onderzoek naar een dergelijke brede omgevingsparagraaf zou door de bij de bouw- en woningsector direct betrokken partijen kunnen worden geïnitieerd.
4. Een waterparagraaf kan mogelijk de basis vormen voor een af te sluiten brede 'waterverzekering'. Zo zou wellicht de huidige opstalverzekering kunnen worden uitgebreid. Als aanbeveling voor de verzekeringsbranche willen wij in overweging geven nadrukkelijk in te spelen op de met de waterhuishouding samenhangende risico's. Denkbaar is immers dat een toename in de kennis (data) over de risico's op wateroverlast, e.d. uiteindelijk leidt tot een verzekeraar risico. Nader onderzoek naar bijvoorbeeld de relatie tussen een waterparagraaf en de daardoor te ontstane mogelijkheden voor een specifieke verzekering is hiervoor wel nodig.
5. Niet in de laatste plaats bevelen wij met name de kopende partijen aan om in de onderhandelingen met de verkoper (die overigens ook zelf een mededelingsplicht heeft) zich van alle relevante bouw- en waterhuishoudkundige informatie te voorzien (zie ook aanbeveling 2) . Op basis hiervan kan de koper tot een goede beslissing komen. Die beslissing kan bijvoorbeeld bestaan uit het niet kopen van de woning, het bedingen van een lagere verkoopprijs, het bedingen van herstelwerkzaamheden door de verkoper of het, voorafgaand aan een eventuele koop, eerst (laten) doen van onderzoek naar bijvoorbeeld de bestemmingsplansituatie, de staat van de riolering, het grondwateronttrekkingenbeleid van de provincie en de lokale/regionale industrie, de aanwezigheid en/of de kwaliteit van drainage (ontwatering), de bouwkundige staat van de woning en de fundering, e.d.

Bijlage 1: Bepalingen uit model-koopakte bestaande eengezinswoning

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model juli 2004).
Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik

5.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.

5.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als:

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

5.4.1. Aan verkoper is niet bekend of/ aan koper is bekend dat ^{*)} de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

5.4.2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte wel/geen ^{*)} ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

Voorzover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

5.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/aan koper is bekend dat ^{*)} in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

5.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

5.5. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.

5.6. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze

verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

(...)

5.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

Artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

9.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

9.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

9.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 10 Ingebrekestelling, ontbinding

10.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

10.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

10.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

10.4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

(...)

*) Doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlage 2: Onderzoeksteam

- mr. P.J. de Putter (Sterk Consulting, Leiden)
- mw. mr. H.F.M.W. van Rijswick (Universiteit Utrecht, Centrum voor Omgevingsrecht en Beleid)
- drs. R.C.L. van Cleef (Sterk Consulting, Leiden)

Bijlage 3: Benaderde organisaties voor dit onderzoek

- Nederlandse Vereniging van Makelaars (Den Haag)
- Verbond van Verzekeraars (Den Haag)
- Gemeente Enschede
- Gemeente Eindhoven
- Gemeente Wassenaar
- Van Soest Makelaars (Wassenaar)
- Gemeente Heemstede
- Ooms Drechtsteden Makelaars (Dordrecht)
- Meeus Makelaardij (Den Haag)