

## VRAAG

Vraag over rechten en plichten van een Nederlandse gemeente in geval van “calamiteiten” met nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, riool en gas).

In de gemeente Overbetuwe ligt een vroeger recreatie/kampeergebied (Residence Tergouw), wat tegenwoordig beter als een chaletpark omschreven zou kunnen worden. Het park biedt woonruimte aan ca 250 chalets, veelal in privébezit.

Sinds 2015 is permanent wonen op dit park door de gemeente Overbetuwe toegestaan.

De “openbare ruimte (wegen, paden, groenvoorziening, waterpartijen etc.)” zijn eigendom van de “beheerder (grotweg gezegd familie Van Tergouw)” die voor onderhoud en reparatie van dit deel verantwoordelijk is. Deze openbare ruimte is dmv. een slagboom gescheiden van de rest van de voormalige gemeente “Oosterhout (Gld)”.

Sinds jaar en dag betalen bewoners jaarlijks hiervoor exorbitante bedragen.

Het aantal chalets is de afgelopen jaren enorm toegenomen, zo ook het ge- en verbruik van de nutsvoorzieningen. Het buizen- en kabelnetwerk, gelegen onder de paden en wegen loopt hierdoor al jaren tegen de limieten aan. Met gevolg dat storingen regelmatig aan de orde zijn, bijvoorbeeld in de vorm van brandjes in verouderde meterkasten, of, vooral in de winterperiode, stagnerende gastoevoer door vocht (ijsvorming) in de gasleidingen.

De beheerder heeft de bewoners afgelopen decennia enorme bedragen in rekening gebracht voor onderhoud vernieuwing en reparatie, maar heeft alleen het meest noodzakelijke qua werkzaamheden gedaan (en zelfs dat nog niet eens). Nu vraagt de beheerder opnieuw een bedrag om in ieder geval het “graven van sleuven voor de aanleg van nieuwe infra” mogelijk te maken. De meeste bewoners weigeren dit echter, omdat alles al eens eerder eerder betaald is. Dat geld is naar het schijnt verdwenen.

Ondanks het feit dat de ACM geen toestemming heeft gegeven voor het leveren van nutsvoorzieningen, gebeurt dit toch. De gemeente knijpt een oogje dicht. De levering is ondanks uitspraak van de rechter duurder dan toegestaan.

Onder de bewoners bestaat het vermoeden dat de beheerder aanstalten maakt om “het zinkende schip” te verlaten. De beheerder heeft dit in diverse schrijven aan de bewoners ook toegegeven.

Mocht het nu zo zijn dat de beheerder inderdaad binnen afzienbare tijd de levering van eerste levensbehoeften afsluit, wat kan de gemeente Overbetuwe dan voor de ca 400 bewoners van dit gebied betekenen? De bewoners zijn gemiddeld ruim boven de 50 jaar en in een aantal gevallen hulpbehoevend.

Voor zover bekend betalen de bewoners gewoon jaarlijks de gemeentelijke bijdragen en belastingen, net als alle Nederlandse burgers.

Wat kan en moet de gemeente voor de parkbewoners doen?

## ANTWOORD

Hieronder vind je een grondig, maar toch begrijpelijk overzicht van wat een Nederlandse gemeente wél en níet moet doen bij mogelijke uitval van nutsvoorzieningen in een particulier beheerd woonpark zoals Residence Tergouw — en wat dit in jullie situatie concreet kan betekenen.

### 1. Kernprobleem

Residence Tergouw is geen openbaar gebied, maar een particulier terrein waar de beheerder eigenaar is van de infrastructuur (wegen, leidingen, kabels, riolering). De gemeente heeft het permanent wonen toegestaan, maar geen eigendom op de infrastructuur.

Toch ontslaat dat de gemeente niet van álle verantwoordelijkheden.

### 2. Wat is de juridische situatie bij nutsvoorzieningen?

#### 2.1. Levering van nutsvoorzieningen op particulier terrein

Op particulier terrein mag een eigenaar zelf nutsvoorzieningen doorleveren, maar:

- hij moet voldoen aan veiligheidsnormen (NEN, Gaswet, Elektriciteitswet).
- hij mag geen excessieve tarieven rekenen (ACM-toezicht).
- hij is verantwoordelijk voor onderhoud en veiligheid.

Als de ACM al heeft vastgesteld dat de levering illegaal, onveilig of te duur is, dan staat de beheerder zwak.

### 3. Wat moet de gemeente doen bij (dreigende) gevaarlijke situaties?

#### 3.1. Gemeente → zorgplicht openbare orde en veiligheid

Op basis van Gemeentewet art. 172 en Woningwet moet de burgemeester optreden bij:

- acuut gevaar voor gezondheid of veiligheid (brandgevaar, lekkende gasleidingen, onveilige elektrische installaties)
- dreigende humanitaire noodsituaties (bewoners zonder warmte, water, riool, elektriciteit in de winter)

De gemeente heeft dan bevoegdheden zoals:

- Bouw- en Woningtoezicht inschakelen
- Brandweeronderzoek laten uitvoeren
- Voorschriften opleggen aan de beheerder
- Last onder Bestuursdwang, daar dwangsom zinloos is.

Dit betekent:

Bij brandgevaarlijke kasten, verouderde gasleidingen of uitval van elektriciteit moet de gemeente ingrijpen, zelfs op particulier terrein. Dit is geen keuze.

#### 4. Wat als de beheerder plots stopt met leveren?

Dit is cruciaal, want jullie signaleren dat dit mogelijk gaat gebeuren.

##### 4.1. Gemeente heeft een plicht tot noodvoorzieningen

Bij uitval van essentiële voorzieningen (gas, elektra, water, riolering) voor honderden bewoners geldt:

- de gemeente heeft een noodplicht via rampenbestrijding / crisisbeheersing (Wet veiligheidsregio's)
- zij moet acute humanitaire nood voorkomen (bijv. bevriezingsgevaar, geen drinkwater, geen verwarming)

Dat betekent praktisch:

De gemeente moet tijdelijke voorzieningen regelen, zoals:

- waterpunten of watercontainers
- noodaggregaten / tijdelijke elektriciteitsvoorziening
- mobiele verwarmingsunits
- noodopvang voor kwetsbare bewoners
- mobiele toiletten / tijdelijke rioleringsoplossingen

Dit doet de gemeente vaker in situaties zoals:

- uitval gasvoorziening door lekkage
- langdurige stroomstoringen
- evacuaties

De gemeente mag bewoners niet laten verkleumen of zonder drinkwater laten zitten.

#### 5. Wat kan de gemeente structureel doen?

##### 5.1. Handhaving op de beheerder

De gemeente kan (en moet) optreden wanneer:

- infrastructuur onveilig is
- de situatie niet voldoet aan het Bouwbesluit / Woningwet
- de beheerder geen onderhoud pleegt terwijl er gevaar is
- permanente bewoning is toegestaan maar de voorzieningen niet geschikt zijn

De gemeente kan dan:

- een last opleggen om reparaties af te dwingen
- bestuursdwang toepassen: gemeente laat werkzaamheden uitvoeren en verhaalt de kosten op de beheerder

## 5.2. Gemeente kan niet gedwongen worden eigenaar te worden

Wat de gemeente niet hoeft te doen:

- de infrastructuur overnemen
- particuliere leidingen onderhouden
- investeringen in privégrond betalen

Maar:

Als de beheerder failliet gaat of stopt en er is een noodsituatie, moet de gemeente tijdelijke oplossingen bieden totdat er een nieuwe beheerder is

of totdat er een andere structurele oplossing wordt georganiseerd.

## 6. Specifieke factoren die jullie positie versterken

- ✓ Permanente bewoning is toegestaan door de gemeente  
→ de gemeente heeft extra verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en veiligheid.
- ✓ Bewoners betalen gewoon gemeentelijke belastingen  
→ de gemeente kan niet zeggen “het is privéterrein dus we doen niets”.
- ✓ Beheerder geeft aan “het schip te verlaten”  
→ dat wijst op nalatenschap of beëindiging van taken → reden voor gemeentelijke interventie.
- ✓ ACM-toestemming ontbreekt + rechterlijke uitspraken over te hoge tarieven  
→ duidt op structureel misbeheer van nutsvoorzieningen.

## 7. Wat zou de gemeente Overbetuwe concreet moeten doen als de beheerder stopt?

A. Direct (binnen uren/dagen):

- veiligheidsinspectie (brandweer + toezichthouder)
- noodvoorzieningen voor water / elektra / gas
- hulp voor kwetsbare bewoners
- communicatiecentrum / informatiepunt voor alle bewoners

#### B. Middellang (weken):

- beheerder dwingen onderhoud alsnog uit te voeren óf
- zelf werkzaamheden uitvoeren → kosten verhalen op beheerder

#### C. Langere termijn:

- onderzoeken van nieuwe rechtsvorm:  
bijv. VvE-achtige structuur, bewonerscoöperatie, nieuwe parkbeheerder, of nieuwe gemeentewijk
- bestemmingsplan/omgevingsplan bekijken: past het park nog in de huidige vorm?
- gesprekken organiseren tussen bewoners, beheerder en gemeente

### 8. Advies aan jullie als bewoners

Dit is geen juridisch advies, maar praktische richting:

1. Vraag direct een gesprek aan met de gemeente (wijkregisseur, wethouder wonen, crisisbeheersing).  
Vermeld dat er een reële kans is dat de beheerder stopt met leveren.
2. Dien een formele melding openbare orde en veiligheid in.  
(Brandgevaar, storingen, gasproblemen, bevroeringsrisico)
3. Vraag handhaving op grond van de Woningwet.
4. Overweeg om via een bewonersvereniging collectief te handelen.
5. Laat vastleggen dat permanente bewoning is toegestaan → dit versterkt jullie rechten.

### 9. Samenvatting (kort)

De gemeente Overbetuwe moet:

- ✓ ingrijpen bij onveilige of niet-functionerende nutsvoorzieningen
- ✓ optreden wanneer de beheerder zijn zorgplichten niet nakomt
- ✓ noodvoorzieningen regelen zodra basisbehoeften uitvallen
- ✓ kwetsbare bewoners beschermen
- ✓ bestuursdwang toepassen als de beheerder stopt of weigert te onderhouden

Maar de gemeente hoeft niet:

- ✗ eigenaar te worden van het park
- ✗ structurele upgrades te betalen (wel afdwingen, niet financieren)

We zullen er niet omheen kunnen: deze materie is zó gecompliceerd geworden dat we niet om een advocaat heen kunnen.

1 Rijssenbergh Advocaten in Arnhem, appartementsrecht, VvE-recht  
[info@rijssenbeek.nl](mailto:info@rijssenbeek.nl)

[\(026\) 443 42 49](tel:(026)4434249)

Velperweg 35-1  
6824 BE Arnhem

Postbus 1219  
6801 BE Arnhem

Incasso:  
[incasso@rijssenbeek.nl](mailto:incasso@rijssenbeek.nl)  
[026 - 352 97 90](tel:026-3529790)

2 Mr. Jeroen Hoegee, Bestuursrecht, Omgevingsrecht, Vastgoed, Burenrecht,  
Bestuurlijke Handhaving, Ruimtelijk Ordeningsrecht, APV  
<https://brunet.nl/advocaten/mr-jeroen-hoegee/>