

# 1. De wet VET, relevante wijzigingen voor de vastgoedpraktijk

MR. K.M. (MAARTEN) KOLE

Op 26 april 2018 is de wet Voortgang Energietransitie in het *Staatsblad* gepubliceerd.<sup>1</sup> Deze wet voorziet in een aantal wijzigingen van de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet.<sup>2</sup> De wet VET beoogt de verandering naar een duurzame energievoorziening verder te faciliteren. Op 8 mei 2018 is de inwerkingtreding van de wet VET bekendgemaakt.<sup>3</sup> Voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan zijn verschillende tijdstippen van inwerkingtreding vastgesteld. In dit artikel bespreek ik twee wijzigingen die relevant zijn voor de vastgoedpraktijk: de *afschaffing* van de gasaansluitplicht en de mogelijkheid om te kiezen voor een collectieve aansluiting voor studentencomplexen.

## Afschaffing gasaansluitplicht

Een belangrijke wijziging van de wet Voortgang Energietransitie (hierna: 'wet VET') ziet op de gasaansluitplicht. Deze wijziging is per 1 juli 2018 in werking getreden.<sup>4</sup> De overheid heeft als doel gesteld om in het jaar 2050 geen gebruik meer te maken van aardgas ten behoeve van de verwarming van woningen en gebouwen.<sup>5</sup> Nieuwe investeringen in gasleidingen zullen daardoor voortijdig moeten worden afgeschreven. Nieuwbouw die nu nog op het gasnet wordt aangesloten, moet bovendien op enig moment alsnog geschikt worden gemaakt voor een alternatief. Gebouwen kunnen daarom beter meteen *gasloos* worden opgeleverd. Zoveel mogelijk moet worden voorkomen dat er in nieuwe gebiedsontwikkelingen nog gasnetten worden neergelegd. Gemeenten en netbeheerders van de regionale gastransportnetten hadden door de aansluitplicht in artikel 10 lid 6 van de Gaswet echter onvoldoende juridische mogelijkhe-

den om dit tegen te gaan. Via de wet VET is de Gaswet op dit punt aangepast. Gemeenten hebben daarbij een belangrijke regierol gekregen.

## Aansluitplicht

Een netbeheerder van het gastransportnet heeft op grond van artikel 10 lid 6 van de Gaswet de verplichting om iedereen die daar om verzoekt binnen zijn eigen gastransportnetgebied van een aansluiting op het gastransportnet te voorzien. Tot 1 juli 2018 waren op basis van de in artikel 12b lid 1 onder f Gaswet genoemde Gebiedsindelingscode gas twee uitzonderingen. Deze hieronder beschreven uitzonderingen zijn nog steeds van kracht.

Gebieden kunnen op grond van artikel 4.2 onder a van de Gebiedsindelingscode gas worden uitgezonderd van de aansluitplicht op gas indien er een warmtenet aanwezig is of wordt gepland dat is aangemerkt:

- in een warmteplan dat is opgesteld door een gemeente; of
- in een bestemmingsplan van de gemeente voorafgaand van de inwerkingtreding van de wijziging in het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot warmteplannen; of
- in de postcodelijst warmtegebieden zoals opgenomen in bijlage 1 bij de Gebiedsindelingscode gas.

Op grond van artikel 4.2 onder b van de Gebiedsindelingscode gas kunnen ook gebieden buiten de bebouwde kom worden uitgezonderd. Dit kan indien een netbeheerder daar niet op economische voorwaarden een gastransportnet in werking kan hebben, onderhouden of ontwikkelen.

1 Wet van 9 april 2018 tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie), *Stb.* 2018, 109.

2 Deze wijzigingen zien naast de in dit artikel beschreven wijzigingen onder andere op een verruiming van de experimenteerbepaling, afbakening van activiteiten van het netwerkbedrijf, vervanging van de kwaliteits- en capaciteitsdocumentatie door het investeringsplan en een kwaliteitsborgingssysteem en internationale kruisparticipaties van netbeheerders van landelijke hoogspanningsnetten en gastransportnetten. Verder wordt het mogelijk om nog vóór realisatie een ontheffing te verlenen voor het aanwijzen van een beheerder voor een gesloten distributiesysteem en wordt het meerjarig productieplafond voor gas uit Groningen geschrapt.

3 Besluit van 26 april 2018 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie), *Stb.* 2018, 129.

4 Zie voetnoot 3.

5 Ministerie van Economische Zaken, *Energieagenda, Naar een CO<sub>2</sub>-arme energievoorziening*, december 2016.

Per 1 juli 2018 geldt voor nieuwbouw ... Nee, tenzij

Per 1 juli 2018 zijn er voor zogenaamde kleinverbruikers<sup>6</sup> van gas twee belangrijke uitzonderingen bijgekomen op de hiervoor uiteengezette aansluitplicht. De leden 6 en 7 van artikel 10 van de Gaswet bepalen – voor zover hier relevant – het volgende:

#### Artikel 10 lid 6

‘Een netbeheerder heeft, (...), in het voor hem krachtens artikel 12f vastgestelde gebied tevens tot taak om:

a. een ieder die verzoekt om een aansluiting die een doorlaatwaarde heeft van ten hoogste 40 m<sup>3</sup>(n) per uur te voorzien van deze aansluiting;’

#### Artikel 10 lid 7

‘Het zesde lid, onderdeel a, is niet van toepassing:

a. voor het aansluiten van een te bouwen bouwwerk, tenzij een college van burgemeester en wethouders het gebied waarin dit bouwwerk wordt gebouwd, hebben aangewezen als gebied waar aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang, waaronder begrepen de maatschappelijke kosten en baten. Bij ministeriële regeling worden hiertoe nadere regels gesteld;

b. in gebieden waar een gastransportnet aanwezig is, indien een college van burgemeester en wethouders het gebied hebben aangewezen als gebied waar zich een warmtenet als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Warmtewet, of een andere energie-infrastructuur bevindt of gaat bevinden die kan voorzien in de verwachte warmtebehoefte.’

Met de uitzondering van artikel 10 lid 7 onderdeel a van de Gaswet wordt bereikt dat nieuwbouw gasvrij wordt opgeleverd. Er is sprake van ‘een te bouwen bouwwerk’ indien het te bouwen bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit.<sup>7</sup> De aansluitplicht is ook komen te vervallen voor nieuwe gebouwen die in de nabijheid van een bestaand gasnet worden gebouwd. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk indien het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente (hierna ook: de gemeente) een gedegen onderbouwd besluit neemt tot aanwijzing van een gebied waar de aansluitplicht wel geldt. De betreffende gemeente moet onderbouwen dat er sprake is van zwaarwegende redenen van algemeen belang die een uitzondering noodzakelijk maken. Daarbij mogen ook de maatschappelijke kosten en baten worden meegewogen.<sup>8</sup>

Met de uitzondering van het nieuwe artikel 10 lid 7 onderdeel b van de Gaswet krijgen gemeenten de bevoegdheid om ook voor gebieden waar al een gastransportnet aanwezig is, te bepalen dat de geldende aansluitplicht voor netbeheerders daar komt te vervallen. Deze bevoegdheid kan worden ingezet om gebieden aan te wijzen waar zich een warmtenet of andere energie-infrastructuur bevindt of gaat bevinden die kan voorzien in de verwachte warmtebehoefte. De aanwijzing heeft tot gevolg dat een dergelijk gebied stapsgewijs *gasloos* wordt, doordat er geen nieuwe aansluitingen meer worden aangelegd en bestaande aansluitingen niet meer worden vervangen als dat nodig is.<sup>9</sup>

Deze twee aanvullende uitzonderingen op de aansluitplicht zijn niet van toepassing op verzoeken om een aansluiting voor een bouwwerk waarvoor de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht al vóór 1 juli 2018 was ingediend. Hiermee wordt voorkomen dat deze wijziging ook gevolgen heeft voor vastgoedprojecten die zich op het moment van de inwerkingtreding reeds in het vergunningetraject bevonden. De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4 lid 2 van de Gebiedsindelingscode blijven relevant voor reeds bestaande bouwwerken en voor vastgoedprojecten waarvoor op grond van de hiervoor genoemde overgangsregeling de twee aanvullende uitzonderingen nog niet van toepassing zijn.

## Het recht op keuzevrijheid impliqueert geen recht op een aansluiting

Als er geen aansluitplicht is, is er voor de netbeheerder geen wettelijke taak weggelegd. De netbeheerder mag in die situatie niet voldoen aan een verzoek om aan te sluiten. De Nee, tenzij-regel is niet in strijd met het in de Gaswet neergelegde recht van keuzevrijheid van leverancier.<sup>10</sup> Deze keuzevrijheid geldt alleen voor een verbruiker of producent die is aangesloten op een gastransportnet, dan wel voor iemand die recht heeft op een aansluiting en daar om verzoekt. Het recht op keuzevrijheid impliceert geen recht op een aansluiting.<sup>11</sup>

### Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht

In de op grond van artikel 10 lid 7 onder a van de Gaswet vastgestelde ministeriële Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht<sup>12</sup> is uitgewerkt wanneer een gebied kan worden aangewezen als gebied waar aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is.

6 Een kleinverbruiker is een afnemer die beschikt over een aansluiting op een net met een totale doorlaatwaarde van ten hoogste 3 \* 80 ampère (ten aanzien van elektriciteit) of met een totale capaciteit van ten hoogste 40m<sup>3</sup> (n) per uur (ten aanzien van gas).

7 Factsheet wijziging gasaansluitplicht per 1 juli 2018, opgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties & het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

8 *Kamerstukken II*, 2017/18, 34 627, nr. 39.

9 Zie voetnoot 8.

10 Artikel 66f Gaswet.

11 College van Beroep voor het bedrijfsleven, 25 juli 2016, ECLI:NL:CBB:2016:243

12 Regeling van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van 25 juni 2018, nr. WJZ/18086924, houdende regels omtrent de aanwijzing van gebieden als bedoeld in artikel 10, zevende lid, onderdeel a, van de Gaswet (Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht).

Artikel 1 van de Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht bepaalt dat dit alleen kan in de volgende situaties:

- ‘a. wanneer het niet aansluiten van een of meer te bouwen bouwwerken op het gastransportnet een risico vormt voor de realisatie van gemeentelijk beleid gericht op het binnen vijf jaren aardgasvrij maken van een gebied nabij het aan te wijzen gebied, opgenomen in een beslissing van het gemeentebestuur dat een samenhangend geheel van op elkaar afgestemde keuzes bevat omtrent door het gemeentebestuur te nemen besluiten of te verrichten andere handelingen, ten einde de doelstelling aardgasvrij te bereiken;
- b. wanneer de kenmerken van de fysieke omgeving of de functies van het te bouwen bouwwerk met zich brengen dat realisatie van het bouwwerk met een alternatief voor een voorziening voor gas vanwege wettelijke voorschriften of om technische redenen onmogelijk is en het te bouwen bouwwerk om zwaarwegende redenen van algemeen belang gerealiseerd moet worden;
- c. wanneer de kosten voor de realisatie van een of meer te bouwen bouwwerken voorzien van een alternatief voor een voorziening voor gas in vergelijking met realisatie van een of meer te bouwen bouwwerken met een voorziening voor gas dusdanig hoog zijn dat dat bouwwerk of die bouwwerken niet meer tot stand komt of komen en dat bouwwerk of die bouwwerken om zwaarwegende redenen van algemeen belang gerealiseerd moet of moeten worden, of
- d. in andere situaties waarin aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang.’

In artikel 2 van de Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht staan nog twee aanvullende situaties beschreven wanneer een gebied kan worden aangewezen als gebied waar aansluiting op het gastransportnet strikt noodzakelijk is, namelijk indien:

- ‘a. het aannemelijk is dat een of meer te bouwen bouwwerken minder snel tot stand zouden komen dan mogelijk was geweest met een voorziening voor gas, of
- b. het oorspronkelijke ontwerp van het te bouwen bouwwerk of de te bouwen bouwwerken was voorzien van een voorziening voor gas en aanpassing van dat ontwerp in een ontwerp met een alternatief voor de voorziening van gas een problematisch beroep doet op schaarse productiemiddelen in de bouwsector.’

Van deze bevoegdheid kan een gemeente alleen gebruik maken wanneer voldoende aannemelijk is dat de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is ingediend tussen 1 juli 2018 en 1 januari 2019. Hiermee wordt voorkomen dat de wijziging van de aansluitplicht (te) grote gevolgen heeft voor projecten waarvan de vergunning nog (net) niet op 1 juli 2018 was aangevraagd.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Zie ook A. van der Stoep ‘Gasaansluitplicht vervallen – gevolgen voor lopende projecten’, *Vastgoedrecht* 2018-6, p. 147-148.

### Melding aan de ACM

Om inzichtelijk te krijgen in welke straten en wijken de aansluitplicht nog geldt of juist niet meer geldt, meldt een gemeente een besluit als bedoeld in artikel 10 lid 7 onder a of b van de Gaswet aan de Autoriteit Consument & Markt (‘ACM’).<sup>14</sup> De ACM houdt een register bij van deze gebieden.<sup>15</sup>

### Collectieve aansluiting voor studentencomplexen

De tweede wijziging die ik in dit artikel bespreek ziet op een wijziging in de Elektriciteitswet 1998 (hierna: ‘E-wet’) en de Gaswet ten behoeve van studentencomplexen. Bij studentencomplexen is het gemeenschappelijke energieverbruik in de regel relatief hoog door de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes. Ook is er veel verloop in studentencomplexen. Het veelvuldig afsluiten van leveringscontracten zorgt voor onevenredig veel lasten bij studenten en energieleveranciers. Bovendien brengt een eigen netaansluiting extra kosten met zich mee. Voor studentencomplexen is het daarom praktischer en goedkoper via een collectieve aansluiting elektriciteit en gas geleverd te krijgen. De energie kan dan via de collectieve aansluiting worden doorgeleverd aan de verschillende bewoners. Door een wijziging in de E-wet en Gaswet kunnen studentencomplexen vanaf 1 januari 2019 voor de levering van elektriciteit en gas kiezen voor een collectieve aansluiting, in plaats van voor individuele aansluitingen.

### Doorlevering niet toegestaan

Het is verboden zonder vergunning van de ACM elektriciteit of gas (door) te leveren aan zogenaamde kleinverbruikers.<sup>16</sup> Voor de vergunninghouder gelden diverse verplichtingen en voorschriften, bedoeld om kleinverbruikers te beschermen.

## Het is verboden zonder vergunning van de ACM elektriciteit of gas (door) te leveren aan zogenaamde kleinverbruikers

Ook als een bewoner in een studentencomplex geen eigen meter heeft, kan een bewoner volgens de juridische definitie nog wel beschikken over een aansluiting op het net. Een aansluiting is gedefinieerd in artikel 1 lid 1 onder b E-wet en artikel 1 lid 1 onder m Gaswet. Deze definitie luidt:

‘één of meer verbindingen tussen een net en een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16, onderdelen a tot en met e, van de Wet waardering onroerende zaken, (...)’

<sup>14</sup> Artikel 8 Gaswet.

<sup>15</sup> Artikel 9 Gaswet.

<sup>16</sup> Artikel 95a lid 1 E-wet en artikel 43 lid 1 Gaswet.

Bepalend is of de wooneenheid als een onroerende zaak in de zin van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ) wordt aangemerkt (hierna: een zelfstandig WOZ-object). In artikel 16 van de WOZ wordt een onroerende zaak als volgt gedefinieerd:

‘Voor de toepassing van de wet wordt als één onroerende zaak aangemerkt:

- a. een gebouwd eigendom;
- b. een ongebouwd eigendom;
- c. een gedeelte van een in onderdeel a of onderdeel b bedoeld eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. een samenstel van twee of meer van de in onderdeel a of onderdeel b bedoelde eigendommen of in onderdeel c bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;
- e (...)

Een wooneenheid in een studentencomplex zal op grond van onderdeel c als een zelfstandig WOZ-object worden beschouwd. Doorlevering van energie door degene die het leveringscontract voor het studentencomplex op zijn naam heeft staan aan de bewoners van zulke wooneenheden is niet toegestaan zonder leveringsvergunning. De wooneenheden dienen daarom in beginsel te beschikken over een eigen fysieke aansluiting op het net, zodat een energieleverancier de energie rechtstreeks aan die wooneenheden kan leveren.

#### Wat is er per 1 januari 2019 gewijzigd?

In de E-wet<sup>17</sup> en de gaswet<sup>18</sup> is nu geregeld dat alle wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes in een studentencomplex op verzoek van de eigenaar door de netbeheerder als één WOZ-object zullen worden beschouwd. De betreffende wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes in het studentencomplex moeten dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- het moet gaan om een woonfunctie bestemd voor bewoners die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek of die zich voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van laatstgenoemde wet,
- met een woonoppervlak van maximaal 50 vierkante meter per wooneenheid, en
- er moeten gemeenschappelijke ruimtes zijn die een meeromvattende functie hebben dan de reguliere functie van gemeenschappelijke ruimtes in een appartementencomplex.

17 Artikel 1 lid 4 E-wet.

18 Artikel 1 lid 4 Gaswet.

Als de netbeheerder het studentencomplex als één WOZ-object beschouwt, komt het studentencomplex in aanmerking voor een collectieve aansluiting. Er kan met een energieleverancier een contract worden gesloten voor de levering van elektriciteit en/of gas ten behoeve van die collectieve aansluiting. In die situatie mag de energie vanaf de collectieve aansluiting door de aangeslotene worden ‘doorgeleverd’ aan de bewoners van het studentencomplex zonder dat de aangeslotene daarvoor een leveringsvergunning nodig heeft. De individuele wooneenheden hoeven dan niet te beschikken over een eigen aansluiting.

#### Wijziging geldt alleen voor studentencomplexen.

Deze wijziging geldt alleen voor studentencomplexen. Voor andere appartementencomplexen is de doorlevering via een collectieve aansluiting nog steeds niet toegestaan. Dergelijke wooneenheden zullen een eigen aansluiting op het net moeten hebben. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor leegstaande kantoorgebouwen die worden getransformeerd tot een woonfunctie met meerdere wooneenheden. Zonder vergunning mag er via de bestaande aansluiting geen elektriciteit worden doorgeleverd naar de verschillende wooneenheden. Dit leidt tot hogere bouwkosten omdat er individuele aansluitingen nodig zijn.

### Als de netbeheerder het studentencomplex als één WOZ-object beschouwt, komt het studentencomplex in aanmerking voor een collectieve aansluiting

Wel geldt er een uitzondering voor recreatieverblijven. De ACM noemt zelf het voorbeeld van een bungalowpark. De eigenaar van een bungalowpark heeft geen vergunning nodig als hij energie doorlevert aan de bungalows achter de meter.<sup>19</sup> Een dergelijk bungalowpark kan op grond van artikel 16 onder e van de WOZ als één onroerende zaak worden gezien. Dit is anders als een of meer bungalows ten behoeve waarvan energie wordt geleverd een andere eigenaar hebben. Bijvoorbeeld omdat de eigenaar van het bungalowpark de grond waarop de bungalow staat in erfpacht heeft uitgegeven. Dan is er wel sprake van een apart WOZ-object, zodat doorlevering niet mogelijk is zonder vergunning.

#### Tot slot

De wet VET beoogt de verandering naar een duurzame energievoorziening verder te faciliteren. De afschaffing van de aansluitplicht voor gas levert een belangrijke bijdrage aan de energietransitie. Dit zal ervoor zorgen dat steeds meer duurzame woningen en gebouwen worden opgeleverd. Bovendien voorkomt dit onnodige kosten bij netbeheerders. De mogelijkheid om bij studentencomplexen

19 <https://www.acm.nl/nl/onderwerpen/energie/energiebedrijven/vergunningen/wanneer-is-geen-energievergunning-nodig>

af te zien van individuele aansluitingen, faciliteert vooral projectontwikkeling van studentenwoningen. Ook leidt dit tot een beperking van de kosten en administratieve lasten bij studenten, netbeheerders en energieleveranciers. Bij de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar woonfuncties zou die mogelijkheid ook wenselijk kunnen zijn. Dat stelt de projectontwikkelaar in staat bestaande elektriciteitsvoorzieningen in het gebouw zoveel mogelijk

te benutten. Voorsnog heeft de wetgever er echter voor gekozen deze mogelijkheid te beperken tot studentencomplexen.

Over de auteur

**Mr. K.M. (Maarten) Kole**

Advocaat Ondernemingsrecht bij Dirkwager legal & tax