

44. Energierecht en huurrecht: wie heeft de stroom in handen?

De aansluit- en transportovereenkomst in de verhouding verhuurder-huurder

MR. M. DE WIT EN MR. D.J. KAMP

De Energiewet, in werking getreden op 1 januari 2026, introduceert een gelaagd stelsel van marktrollen dat niet vanzelfsprekend aansluit op de klassieke verhuurder-huurderverhouding. De aansluit- en transportovereenkomst (ATO) bepaalt wie de beschikking heeft over de netaansluiting en het gecontracteerd transportvermogen (GTV) – en daarmee wie het juridische en financiële risico draagt als de stroom tekortschiet. Dit artikel onderzoekt wanneer onvoldoende transportcapaciteit kwalificeert als een gebrek in de zin van art. 7:204 BW, bespreekt relevante rechtspraak, en gaat in op de vraag of netcongestie als onvoorziene omstandigheid kan gelden. Tevens worden de strategische mogelijkheden van cable pooling en groepstransportovereenkomsten besproken en worden concrete aanbevelingen gedaan voor verhuurders en huurders.

Inleiding

De Nederlandse gebouwde omgeving staat aan de vooravond van een ingrijpende transformatie. De vierde herziening van de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) verplicht lidstaten de energieprestatie van gebouwen aanzienlijk te verbeteren, met als stip op de horizon een emissievrije gebouwvoorraad in 2050.¹ Gebouwen zijn verantwoordelijk voor een substantieel deel van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot in de Unie.² Voor gebouweigenaren vertaalt dit zich in concrete verplichtingen: eigenaren van utiliteitsgebouwen met de slechtste energieprestatie moeten uiterlijk in 2030 of 2033 aan minimale prestatienormen voldoen.³

De weg naar verduurzaming voert onvermijdelijk langs het elektriciteitsnet. Zonnepanelen, elektrische verwarmingssystemen en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen veronderstellen alle een toereikende aansluiting en voldoende gecontracteerd transportvermogen (GTV). Op

dit punt openbaart zich een complicatie die tot dusverre in de juridische literatuur nauwelijks aandacht heeft gekregen. Het Nederlandse elektriciteitsnet kampt met omvangrijke congestie en de Energiewet introduceert een gelaagd stelsel van marktrollen en verantwoordelijkheden dat zich niet zonder meer verhoudt tot de klassieke tweedeling van verhuurder en huurder in het huurrecht.

Daarbij komt een tweede, minstens even urgent vraagstuk. Op grond van het ACM-codebesluit inzake de verplichting tot het aanbieden van congestiemanagementdiensten kunnen aangesloten met een aansluiting boven de 1 MW worden verplicht deel te nemen aan congestiemanagement.⁴ De partij die de aansluit- en transportovereenkomst (ATO) op zijn naam heeft staan, bepaalt niet alleen wie door de netbeheerder kan worden aangesproken op overschrijding van het GTV, maar ook wie toegang heeft tot nieuwe marktmechanismen als *cable pooling*, groepstransportovereenkomsten (GTO's) en energiegemeenschappen. Voor een verhuurder die zijn vastgoed toekomstbestendig wil inrichten, is dat een strategisch vraagstuk van de eerste orde. Bovendien kan een onduidelijke verdeling van verantwoordelijkheden in tijden van netcongestie een bron van geschillen zijn: wanneer de verhuurder te weinig transportcapaciteit heeft gecontracteerd voor het gebruik dat de

1 Richtlijn 2024/1275/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking) (*PbEU* 2024, L 1275).

2 Gebouwen zijn verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het eindenergieverbruik in de Unie en voor 36% van de energieregerelateerde broeikasgasemissies, terwijl 75% van de gebouwen in de Unie nog niet energie-efficiënt is; zie randnummer 6 van de considerans van de EPBD IV.

3 Art. 9 EPBD IV verplicht lidstaten tot vaststelling van minimale energieprestatienormen (MEPS) voor bestaande gebouwen. Eigenaren van utiliteitsgebouwen met de slechtste energieprestatie moeten uiterlijk 2030 of 2033 verbeteringen doorvoeren; zie ook *Europese Richtlijn energieprestatie van gebouwen EPBD IV*, rvo.nl, geraadpleegd april 2026.

4 Besluit van de Autoriteit Consument & Markt van 22 augustus 2024 tot wijziging van de voorwaarden als bedoeld in art. 31 van de Elektricitwet 1998 betreffende de regels voor het verplicht aanbieden van congestiemanagementdiensten (*Stcrt.* 2024, 27562).

huurder redelijkerwijs mocht verwachten, rijst de vraag wie daarvoor het juridische risico draagt.

Dit artikel bespreekt de samenloop van energierecht en huurrecht aan de hand van een aantal samenhangende vragen: wie is ‘aangeslotene’ en ‘eindafnemer’ in de zin van de Energiewet, en welke gevolgen heeft die kwalificatie voor de verhouding tussen verhuurder en huurder? Wanneer levert onvoldoende transportcapaciteit een gebrek op in de zin van art. 7:204 BW? Welke risico’s brengt beëindiging van de ATO door de huurder mee voor de gebouweigenaar en wat speelt er bij een verbouwing of bij het gebruik van *cable pooling*?

Dit artikel is als volgt opgebouwd. Paragraaf 2 bespreekt de kernbegrippen van de Energiewet, de werking van de ATO in de huurverhouding en de verduidelijking ten opzichte van de Elektriciteitswet 1998. Paragraaf 3 onderzoekt wanneer een tekort aan transportcapaciteit kwalificeert als een gebrek in de zin van art. 7:204 BW en biedt een overzicht van de relevante rechtspraak. Tevens wordt hier ingegaan op de vraag of netcongestie als onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW kan worden aangemerkt. Paragraaf 4 behandelt de strategische aspecten van verbouwing, niet-gebruikte transportrechten en *cable pooling*. Het artikel sluit in paragraaf 5 af met conclusies en praktijkaanbevelingen. De gepubliceerde rechtspraak over dit thema is vooralsnog beperkt, maar er zijn voldoende aanknopingspunten om een juridisch kader te schetsen dat de komende jaren ongetwijfeld verder zal worden ingevuld.

De ATO als scharnierpunt: marktrollen onder de Energiewet

Kernbegrippen van de Energiewet

Alvorens de positie van verhuurder en huurder onder de Energiewet te analyseren, is het dienstig de kernbegrippen te definiëren die in dit artikel centraal staan. De aansluiten en transportovereenkomst is de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de aangeslotene en de netbeheerder, waarin de aansluitcapaciteit en het gecontracteerd transportvermogen worden vastgelegd. De aangeslotene is de partij die beschikkingsmacht heeft over de aansluiting (art. 1.1 Energiewet); in de praktijk is dat degene die de ATO met de netbeheerder heeft gesloten. De eindafnemer is de aangeslotene die elektriciteit of gas koopt voor eigen gebruik; de Energiewet bepaalt dat de eindafnemer tevens aangeslotene is (art. 1.1 Energiewet). Het gecontracteerd transportvermogen is het maximale elektrische vermogen dat de aangeslotene op grond van de ATO mag transporteren.

Regelbaar vermogen is het elektrisch vermogen dat een aangeslotene beschikbaar stelt voor inzet door de netbeheerder in het kader van congestiemanagement. Het betreft installaties die hun verbruik of productie op verzoek van de netbeheerder kunnen aanpassen, zoals batterijsystemen, industriële procesinstallaties of laadinfrastructuur. Congestiemanagement omvat het geheel van maatregelen dat de netbeheerder treft om overbelasting van het net te voorkomen; aangeslotenen met een GTV boven 1

MW kunnen op grond van het ACM-codebesluit worden verplicht tot deelname. *Cable pooling* betreft het gezamenlijk gebruik van één netaansluiting door meerdere installaties (art. 1.4 Energiewet jo. art. 1.2 Energiebesluit); maximaal vier partijen per WOZ-object kunnen een aansluiting delen, mits de gezamenlijke aansluitcapaciteit minimaal 100 kVA bedraagt. De groepstransportovereenkomst ten slotte is een overeenkomst waarbij een groep aangeslotenen gezamenlijk transportcapaciteit contracteert, terwijl elke partij haar eigen aansluiting behoudt; netbeheerders zijn verplicht GTO's aan te bieden vanaf 1 januari 2027.

Van Elektriciteitswet 1998 naar Energiewet

Onder de Elektriciteitswet 1998 (E-wet 1998) werd de ‘aangeslotene’ gedefinieerd als ‘degene die beschikt over een aansluiting op een net’ (art. 1 lid 1 sub m E-wet 1998). Dit criterium liet in de praktijk ruimte voor onduidelijkheid in complexe gebouwsituaties met meerdere gebruikers. De E-wet 1998 kende voorts geen zelfstandige definitie van ‘eindafnemer’; zij onderscheidde in plaats daarvan tussen ‘afnemers’ in brede zin (‘een ieder die elektriciteit afneemt van een net’) en maakte daarbinnen een onderscheid tussen ‘kleinverbruikers’ (aansluitcapaciteit ten hoogste 3 × 80 ampère) en ‘grootverbruikers’. De Energiewet heeft deze begrippen aangescherpt. Het begrip ‘aangeslotene’ is verhelderd doordat het criterium van ‘beschikkingsmacht’ centraal staat: niet het enkele hebben van een aansluiting, maar wie de juridische controle over die aansluiting uitoefent, is bepalend. Voorts introduceert de Energiewet ‘eindafnemer’ als zelfstandige marktrol, waarmee expliciet wordt gemaakt dat de eindafnemer tegelijk aangeslotene is. Deze vernieuwde begrippenstructuur dwingt partijen in de huurverhouding ertoe te bepalen wie welke marktrol vervult — met alle huurrechtelijke consequenties van dien. Dat maakt dit artikel, nu de Energiewet op 1 januari 2026 in werking is getreden, meer dan ooit relevant voor de huurrechtpraktijk.

Twee rollen, één gebouw: de aangeslotene en de eindafnemer

De Energiewet die op 1 januari 2026 in werking trad als opvolger van de Elektriciteitswet 1998, introduceert een gelaagd systeem van marktrollen. Voor de verhouding tussen verhuurder en huurder zijn de begrippen ‘aangeslotene’ en ‘eindafnemer’ van bijzonder belang.⁵ De aangeslotene is de partij die de ‘beschikkingsmacht heeft over de aansluiting’,⁶ in de praktijk is dat degene die de ATO met de netbeheerder heeft gesloten. De wetgever overweegt hierover het volgende:

‘Een aangeslotene is degene die van een systeembeheerder de beschikking heeft gekregen over een aansluiting. In principe is dat degene die een aansluitovereenkomst heeft gesloten met de systeembeheerder en op die basis beschikkingsmacht heeft over de aansluiting.’⁷

5 Art. 1.1 Energiewet (definities ‘aangeslotene’ en ‘eindafnemer’).

6 Kamerstukken II 2022/23, 36378, nr. 3, p. 221.

7 Idem.

De eindafnemer is de aangeslotene die elektriciteit of gas koopt voor eigen gebruik. De wetgever heeft bepaald dat de eindafnemer daarvoor de beschikking dient te hebben over een aansluiting. Immers, het is alleen mogelijk om elektriciteit of gas te kopen voor eigen gebruik als die elektriciteit of dat gas ook afgeleverd kan worden bij de koper. Daarvoor heeft de koper een aansluiting nodig. In de definitie van eindafnemer is daarom opgenomen dat een eindafnemer ook een aangeslotene is.

Wanneer de huurder de ATO op eigen naam heeft gesloten, is hij daarom in beginsel zowel aangeslotene als eindafnemer. Heeft de verhuurder de ATO op zijn naam staan, dan is de verhuurder in beginsel ook de aangeslotene, ook al gebruikt de huurder de stroom feitelijk.⁸

De vraag op wiens naam de ATO staat, is niet slechts administratief van aard

De vraag op wiens naam de ATO staat, is niet slechts administratief van aard. De Systeemcode elektriciteit 2026 verbindt aan de hoedanigheid van aangeslotene vergaande verplichtingen: naleving van het GTV, deelname aan congestiemanagement en aansprakelijkheid voor overschrijding. Een verhuurder die de ATO op eigen naam heeft staan zonder daarmee rekening te houden, kan dus worden aangesproken voor gedragingen die feitelijk door de huurder worden begaan. Omgekeerd wordt de verhuurder die de ATO niet op zijn naam heeft staan, buiten de contractuele relatie met de netbeheerder gehouden, met de risico's die dat meebrengt bij wisselingen van huurder of bij leegstand.

De eigenaar zal, mede met het oog op de waarde van het vastgoed, de netaansluiting doorgaans op eigen naam willen laten registreren

Daarnaast doet zich een ander potentieel spanningsveld voor. De aangeslotene is immers tevens de partij die bevoegd is om leveringsovereenkomsten en/of aggregatieovereenkomsten te sluiten, bijvoorbeeld in het kader van congestiemanagement. Daardoor kan een belangenconflict ontstaan tussen eigenaar en huurder.

De eigenaar zal, mede met het oog op de waarde van het vastgoed, de netaansluiting doorgaans op eigen naam willen laten registreren.

Tegelijkertijd is het juist de huurder die, gelet op het feitelijke elektriciteitsverbruik in het gebouw, regelbaar vermogen kan aanbieden aan de netbeheerder, bijvoorbeeld door congestiemanagementafspraken te maken. De wetgever heeft de bevoegdheid om dergelijke afspraken over regelbaar vermogen te maken echter bij de aangeslotene gelegd — in dit voorbeeld de gebouweigenaar.

Partijen blijven in zoverre dus op elkaar aangewezen. In de praktijk zal daarom moeten worden voorzien in contractuele afspraken, bijvoorbeeld door middel van een volmachtconstructie, op grond waarvan de huurder namens de aangeslotene regelbaar vermogen⁹ aan de netbeheerder kan aanbieden.

Het verdient dan ook aanbeveling dat eigenaar en gebruiker hierover duidelijke afspraken maken, bijvoorbeeld in de huurovereenkomst, zodat helder is op welke wijze de rechten en verplichtingen van de aangeslotene onder de Energiewet door partijen worden uitgeoefend.

De huurder aan het roer: de ATO op naam van de huurder

Nu de kernbegrippen zijn afgebakend, rijst de vraag hoe de ATO in de praktijk wordt gestructureerd. In de meest gangbare situatie bij bedrijfsruimtehuur sluit de huurder op eigen naam een ATO met de netbeheerder en een leveringsovereenkomst met een energieleverancier. De huurder is dan zowel aangeslotene als eindafnemer, en de verhuurder staat buiten de contractuele relatie met de netbeheerder. Zolang de huurder zijn verplichtingen nakomt, levert deze constructie voor de verhuurder doorgaans geen problemen op. Bij het einde van de huurovereenkomst doet zich echter een wezenlijk risico voor. Beëindigt of zegt de huurder de ATO op, dan kan de eigenaar met lege handen komen te staan: er is geen transportvermogen meer waarover hij de beschikking heeft. De Energiewet biedt de eigenaar in beginsel niet de mogelijkheid om de ATO van de vertrekkende huurder naar zich toe te trekken, nu de ATO een persoonlijk karakter heeft en de huurder als contractpartij tegenover de netbeheerder optreedt. De verhuurder doet er verstandig aan in de huurovereenkomst afspraken te maken over de overdracht of continuering van de ATO bij huurbeëindiging en zich bij de netbeheerder te laten registreren als eigenaar van het pand, zodat hij tijdig op de hoogte wordt gesteld indien de huurder de ATO opzegt.

Meer in het algemeen geldt dat in tijden van netcongestie een gebouw met verzekerde transportcapaciteit een aantrekkelijker huurobject is dan een gebouw zonder. Het verdient — zeker vanuit het perspectief van de gebouweigenaar — dan ook overweging om de ATO op naam van de eigenaar/verhuurder te stellen, zodat de beschikbaarheid van voldoende capaciteit niet afhankelijk is van het initiatief van de huurder.

Regie houden: de ATO op naam van de verhuurder

In andere situaties staat de ATO op naam van de verhuurder of een door hem aangestelde beheerder. De verhuurder is dan aangeslotene; hij contracteert het GTV en is jegens de netbeheerder aanspreekbaar op naleving daarvan. De huurders zijn in die opzet geen aangesloten en evenmin

⁸ Kamerstukken II 2022/23, 36378, nr. 3, p. 220.

⁹ Vermogen dat overeenkomstig art. 9.14 lid 1 van de Systeemcode Elektriciteit 2026 voor inzet beschikbaar is. Art. 9.14 lid 1 Systeemcode Elektriciteit 2026 bepaalt dat systeembeheerders congestiebeheersdiensten verkrijgen door het sluiten van capaciteitsstuuringscontracten met aangesloten en overeenkomstig bijlage 6 van de Systeemcode dan wel het aankopen van biedingen redispatch overeenkomstig bijlage 7 van de Systeemcode.

eindafnemers in de zin van de Energiewet: zij zijn geen partij bij de ATO. Het is in dit geval dan ook de verhuurder die de bevoegdheid en – onder omstandigheden – de plicht heeft om met de netbeheerder afspraken te maken in het kader van congestiemanagement en regelbaar vermogen aan te bieden.¹⁰

Deze structuur plaatst de verhuurder in een dubbele positie. Enerzijds oefent hij controle uit over de aansluiting en het GTV, hetgeen kansen biedt voor strategische inzet van marktmechanismen. Anderzijds loopt hij het risico dat zijn huurders gezamenlijk meer afnemen dan het gecontracteerde GTV toelaat. Dat kan leiden tot aanmaningen, boetes en, in het uiterste geval, een rechterlijk bevel tot naleving van de capaciteitsgrenzen op straffe van een dwangsom.¹¹ Netbeheerders deinzen er inmiddels niet voor terug om in dat geval de rechter te raadplegen.

Te weinig stroom, te weinig huurgenot: het gebrekenregime van art. 7:204 BW

Wat de huurder redelijkerwijs mocht verwachten

Naast de vraag wie de ATO op zijn naam heeft staan, kan zich een ander potentieel spanningsveld voordoen bij aanvang van de huurrelatie: heeft de gebouweigenaar voldaan aan zijn verplichtingen als verhuurder om het gebouw ‘gebruiksklaar’ op te leveren? Een tekort aan transportcapaciteit (vanwege congestie) zou mogelijk als een ‘gebrek’ kunnen worden gezien.

Art. 7:204 lid 2 BW definieert een gebrek als:

‘een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft’.

Bepalend is wat de huurder op grond van de aard van het gehuurde redelijkerwijs mocht verwachten. Wat partijen over en weer concreet zijn overeengekomen, heeft daarin uiteraard betekenis en kan de objectieve norm nader inkleuren of zelfs aanscherpen.

Per geval dient op basis van de huurovereenkomst te worden vastgesteld of de aanwezigheid van een elektriciteitsaansluiting en de omvang van het GTV tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder dan wel de huurder behoren. Maakt de huurovereenkomst de verhuurder expliciet of impliciet verantwoordelijk voor de elektriciteitsinfrastructuur, dan dient hij een deugdelijke en toereikende elektriciteitsvoorziening te verzorgen. De huurder zou

kunnen bepleiten dat hij in dat geval aanspraak heeft op een GTV dat toereikend is voor normaal gebruik van het gehuurde; de hoogte daarvan wordt bepaald door hetgeen objectief van een zaak van die soort mag worden verwacht.

Stroom als zorgplicht: lessen uit de rechtspraak

Het in de voorgaande paragraaf geschetste kader vindt steun in de – nog beperkte – rechtspraak over de samenloop van onvoldoende elektriciteitsvoorziening en het huurrecht. Vier uitspraken verdienen bijzondere bespreking.

Het arrest van het gerechtshof Den Haag van 2 september 2025 in de zaak-Aldi Vastgoed/ASR¹² is voor de onderhavige problematiek van directe betekenis. Aldi huurde van ASR een winkelpand dat contractueel bestemd was voor exploitatie als supermarkt. Bij aanvang van de huur was de aanwezige elektriciteitsaansluiting onvoldoende zwaar voor het beoogde gebruik; de vereiste zwaardere aansluiting kon pas enkele maanden later door de netbeheerder worden gerealiseerd. In de tussenliggende periode werd het pand geëxploiteerd met door ASR gehuurde dieselgeneratoren, hetgeen tot aanzienlijk hogere energiekosten leidde. Kernvraag was of de verplichting tot realisering van de zwaardere aansluiting bij de huurder dan wel de verhuurder lag en voor wiens rekening de meerkosten kwamen.

Op grond van een Haviltex-uitleg van de huurovereenkomst oordeelde het hof dat partijen hadden bedoeld en mochten begrijpen dat de zwaardere aansluiting een verplichting van ASR als verhuurder was; van doorslaggevend belang waren de bekendheid van ASR met het supermarktgebruik en haar feitelijk handelen rond de oplevering. Het ontbreken van de toereikende aansluiting leverde een gebrek op als bedoeld in art. 7:204 BW, en de meerkosten van het generatorgebruik waren schade waarvoor de verhuurder aansprakelijk was. De redenering laat zich transponeren naar de situatie van een ontoereikend GTV: een verhuurder die weet voor welk energieverbruikend gebruik het pand wordt bestemd, is – behoudens andersluidende afspraken – in beginsel verantwoordelijk voor een voldoende transportvermogen.

Een complementaire invalshoek biedt het vonnis van de kantonrechter te Rotterdam van 1 augustus 2025 in een geschil tussen netbeheerder Stedin en een verhuurder.¹³ Gedurende langere tijd werden in de verhuurde woning elektriciteit en gas afgenomen zonder dat daarvoor een overeenkomst met een energieleverancier was gesloten. Stedin vorderde medewerking van de eigenaar aan afsluiting van de energievoorziening. De verhuurder verweerde zich met de stelling dat de verantwoordelijkheid voor een energiecontract op grond van de huurovereenkomst uitsluitend bij de huurder lag. Dit verweer faalde. De kantonrechter overwoog dat de huurovereenkomst uitsluitend werking heeft in de verhouding tussen verhuurder en huurder en de eigenaar niet ontslaat van zijn verantwoordelijkheid tegen-

¹⁰ Sinds de inwerkingtreding van het Codebesluit verplichting aanbieden congestiemanagementdiensten heeft de netbeheerder de bevoegdheid om afnemers met een gecontracteerd vermogen vanaf 1 MW te verplichten om capaciteitsbiedingen te doen in het kader van congestiemanagement.

¹¹ Rb. Gelderland 5 februari 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:587 (*Liander/Starberry*).

¹² Hof Den Haag 2 september 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:1773, r.o. 6.2-6.4.

¹³ Rb. Rotterdam (Ktr.) 1 augustus 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:9263, r.o. 2.5 en 2.7.

over derden als de netbeheerder: het is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder om te waarborgen dat de contractuele situatie rondom de energielevering deugdelijk is geregeld, en bij gebreke van een bij de netbeheerder bekende gebruiker geldt de eigenaar als eerste aanspreekpunt en verantwoordelijke partij.¹⁴ Dit vonnis maakt duidelijk dat de eigenaar een zelfstandige verantwoordelijkheid draagt jegens de netbeheerder, ongeacht wat de huurovereenkomst intern bepaalt.

In de zaak die leidde tot het vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 24 december 2025 speelde de kwestie van de ontbrekende eigen aansluiting.¹⁵ De huurder van een bedrijfsverzamelgebouw was contractueel gehouden zelf contracten met nutsbedrijven te sluiten, maar kon dat niet omdat het gebouw beschikte over één hoofdmeter met tussenmeters en de afzonderlijke units geen eigen meterkast hadden. De verhuurder had nagelaten de toegezegde meterkast per unit te installeren. De kantonrechter oordeelde dat de verhuurder, zolang de huurder geen eigen aansluiting kon verkrijgen, verplicht bleef het gehuurde zelf van elektriciteit te voorzien; het ontbreken van elektriciteit kwalificeerde als een gebrek in de zin van art. 7:204 BW en rechtvaardigde een huurprijsvermindering van 70% totdat de voorziening was hersteld. Bij analogie kan de ontbrekende meterkast in die zaak worden vergeleken met een ontoereikend GTV: ook wanneer het GTV te laag is om het gehuurde van voldoende elektriciteit te voorzien, is er grond voor kwalificatie als gebrek.

Ten slotte biedt het vonnis van de kantonrechter te Rotterdam van 26 augustus 2022 steun voor de opvatting dat verstoringen in de stroomvoorziening een ernstig gebrek kunnen opleveren. De huurder leed aan voortdurende stroomstoringen en had geen toegang tot de meterkast.¹⁶ De kantonrechter kwalificeerde het ontbreken van elektriciteit als een omstandigheid die het huurgenot substantieel aantastte en kende een aanzienlijke huurprijsvermindering toe. Hoewel die zaak woonruimte betrof, geldt de redenering in gelijke mate voor bedrijfsruimte: een verhuurder die niet zorgt voor een stabiele en toereikende elektriciteitsvoorziening schiet tekort in zijn verplichting het gehuurde in goede staat ter beschikking te stellen en te houden.

Uit deze uitspraken laat zich een consistente lijn afleiden. Een verhuurder die weet of behoort te weten dat het gehuurde voor een specifiek gebruik wordt aangewend dat een bepaalde elektrische capaciteit vereist, is in beginsel verantwoordelijk voor een toereikende elektriciteitsinfrastructuur. Schiet hij daarin tekort, hetzij door het GTV te laag te contracteren, hetzij door na te laten de benodigde aansluitingsinfrastructuur te realiseren, dan levert dit een gebrek op dat recht geeft op huurprijsvermindering en,

afhankelijk van de ernst, op schadevergoeding. De omstandigheid dat de oorzaak van de ontoereikende capaciteit gelegen is in externe netcongestie doet aan deze kwalificatie in beginsel niet af. Art. 7:204 BW vereist immers niet dat de tekortkoming aan de verhuurder is te wijten; voldoende is dat zij niet aan de huurder is toe te rekenen.

Een vol net als overmacht? Netcongestie en art. 6:258 BW

Naast het gebrekenregime rijst de vraag of netcongestie de kwalificatie als onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW kan rechtvaardigen, met name in situaties waarin zij bij het sluiten van de huurovereenkomst niet werd voorzien. Tot dusverre is geen gepubliceerde rechtspraak bekend waarin netcongestie op die grond als onvoorziene omstandigheid werd aangemerkt. Ter vergelijking kan worden gewezen op de 'share the pain'-doctrine die de Hoge Raad ontwikkelde in het kader van de coronacrisis: de lockdownmaatregelen kwalificeerden als onvoorziene omstandigheden, waardoor de financiële gevolgen tussen verhuurder en huurder werden verdeeld.¹⁷ In theorie valt niet uit te sluiten dat een vergelijkbare redenering opgeld kan doen bij netcongestie die partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst redelijkerwijs niet hoefden te verwachten. De door congestie veroorzaakte beperking van de bedrijfsvoering zou dan aanleiding kunnen geven tot een bijdrage van de verhuurder in de kosten van alternatieve oplossingen, zoals batterijopslag of een noodaggregaat. Of een rechter daarin meegaat, zal afhangen van de concrete omstandigheden van het geval, waaronder het tijdstip van contractsluiting en de aard van de bedrijfsactiviteiten.

Daarbij verdient opmerking dat de 'share the pain'-doctrine door de Hoge Raad is ontwikkeld in het specifieke kader van huurovereenkomsten betreffende art. 7:290 BW-bedrijfsruimte en was gebaseerd op overheidsmaatregelen – de coronalockdowns – die het gebruik van het gehuurde rechtstreeks onmogelijk maakten. Netcongestie verschilt daarvan in ten minste twee opzichten. In de eerste plaats is netcongestie geen overheidsmaatregel in dezelfde zin, maar een feitelijke beperking van de infrastructuur die voortvloeit uit de fysieke grenzen van het elektriciteitsnet en de groeiende vraag naar transportcapaciteit. In de tweede plaats doet netcongestie zich in de praktijk vooral voor bij art. 7:230a BW-bedrijfsruimte – kantoren, bedrijfs-hallen, datacenters en logistieke complexen – waarvoor de Hoge Raad de 'share the pain'-formule niet heeft ontwikkeld. Deze omstandigheden rechtvaardigen terughoudendheid bij analoge toepassing van art. 6:258 BW in het kader van netcongestie, al valt niet uit te sluiten dat de rechter in uitzonderlijke gevallen tot een vergelijkbare risicoverdeling komt.

14 Rb. Rotterdam (Ktr.) 1 augustus 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:9263, r.o. 2.5.

15 Rb. Noord-Holland (Ktr.) 24 december 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:14715, r.o. 4.5.

16 Rb. Rotterdam (Ktr.) 26 augustus 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7246.

17 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974. De zogenoemde 'share the pain'-doctrine houdt in dat onvoorziene omstandigheden die niet aan een der partijen zijn toe te rekenen aanleiding geven tot gedeelde lastverdeling op de voet van art. 6:258 BW.

Toekomstbestendig verhuren: strategie in een vol net

Verbouwing en toekomstbestendigheid van de aansluiting

De hiervoor besproken huurrechtelijke vragen spelen niet alleen bij bestaande huurverhoudingen, maar ook bij de verduurzaming van vastgoed. Gebouweigenaren die hun vastgoed verduurzamen door het plaatsen van zonnepanelen, warmtepompen of laadpalen, dienen rekening te houden met de capacitaire gevolgen van die ingrepen. Een verbouwing die leidt tot een hogere elektrische energievraag of tot teruglevering van opgewekte elektriciteit kan aanleiding geven tot een aanvraag voor uitbreiding van het GTV. In congestiegebieden kan de doorlooptijd van een dergelijke aanvraag meerdere jaren bedragen.

Relevant in dit verband is het ACM-codebesluit inzake niet-gebruikte transportrechten (GOTORK), dat een ‘use it or lose it’-beginsel introduceert: indien een aangeslotene meer dan 50% van zijn gecontracteerde vermogen structureel onbenut laat dan wel meer dan 1 MW, kan de netbeheerder het GTV eenzijdig naar beneden bijstellen.¹⁸ Voor verhuurders die de ATO op eigen naam hebben staan maar wier huurder tijdelijk minder capaciteit benut, vormt dit een serieus risico. Bij vertrek van een grote huurder of bij leegstand kan het GTV krimpen juist op het moment dat voor verduurzamingsmaatregelen extra capaciteit nodig is.

Samen op één aansluiting: cable pooling tussen verhuurder en huurder

De Energiewet maakt cable pooling, het gezamenlijk gebruik van één netaansluiting door meerdere installaties, mogelijk voor alle typen afnemers en installaties.¹⁹ Maximaal vier partijen (per WOZ-object) kunnen een aansluiting delen, mits de gezamenlijke aansluitcapaciteit minimaal 100 kVA bedraagt. De betrokken partijen sluiten een meerpartijen-ATO met de netbeheerder en dienen zich als één aangeslotene te gedragen.²⁰

Voor een gebouweigenaar met meerdere gebouwen of installaties biedt cable pooling de mogelijkheid aansluitcapaciteit efficiënter te benutten en in congestiegebieden sneller over additioneel transportvermogen te beschikken dan via de reguliere wachtrij het geval zou zijn. Ook voor een vastgoedontwikkelaar die op een locatie met netcongestie wil bouwen, kan het zinvol zijn bij nabijgelegen WOZ-objecten te onderzoeken of het delen van een aansluiting mogelijk is.

Tegelijkertijd roept cable pooling in de huurrelatie de vraag op wie de regie heeft over de ATO en over de beslissing tot deelname. Staat de ATO op naam van de huurder, dan is hij – als aangeslotene – degene die de keuze voor cable pooling maakt; de verhuurder is in dat geval afhankelijk van de

medewerking van zijn huurder. Staat de ATO op naam van de verhuurder, dan kan hij cable pooling initiëren, maar heeft hij de medewerking van de huurder nodig omdat de regeling vereist dat partijen gezamenlijk contracteren. In beide gevallen is een heldere contractuele afbakening van verantwoordelijkheden noodzakelijk.

Vergelijkbare vragen rijzen bij groepstransportovereenkomsten en energiegemeenschappen in de zin van de Energiewet. Vanaf 1 januari 2027 zijn netbeheerders verplicht GTO's aan te bieden, waarbij een groep afnemers gezamenlijk transportcapaciteit contracteert terwijl iedere partij zijn eigen aansluiting behoudt.²¹ Voor grote gebouwen en bedrijfsverzamelcomplexen zijn dergelijke constructies aantrekkelijk, maar zij vergen een heldere governance-afpraak tussen eigenaar en huurder(s) over wie de overeenkomsten met de netbeheerder sluit en toeziet op naleving.

De ATO als strategisch document: conclusies en aanbevelingen voor de praktijk

De samenloop van de Energiewet en het huurrecht stelt verhuurders voor juridische vragen waarop de bestaande literatuur en rechtspraak nog nauwelijks een antwoord bieden. Het wezen van de problematiek is dat de ATO het startpunt is van de energierechtelijke verdeling van rechten en plichten, en bepaalt wie de beschikking heeft over de aansluiting en het GTV, en dat dit niet van rechtswege samenvalt met het eigendomsrecht van de gebouweigenaar. In tijden van netcongestie kan dit ertoe leiden dat verhuurder noch huurder over voldoende capaciteit beschikt voor adequaat gebruik van het gehuurde, met alle huurrechtelijke gevolgen van dien.

Uit de rechtspraak blijkt dat de afwezigheid of ontoereikendheid van elektriciteitsvoorziening als een gebrek kan worden aangemerkt, met huurprijzvermindering als rechtsgevolg. Of netcongestie ook de kwalificatie als onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW rechtvaardigt, is een open vraag die de komende jaren aan de rechter zal worden voorgelegd.

In tijden van netcongestie kan dit ertoe leiden dat verhuurder noch huurder over voldoende capaciteit beschikt voor adequaat gebruik van het gehuurde, met alle huurrechtelijke gevolgen van dien

Voor de praktijk zijn de volgende aanbevelingen van belang. Allereerst verdient het aanbeveling in de huurovereenkomst uitdrukkelijk vast te leggen op wiens naam de ATO staat

18 Besluit van de Autoriteit Consument & Markt van 16 april 2024 tot wijziging van de voorwaarden als bedoeld in art. 31 van de Elektriciteitswet 1998 betreffende het beperken van niet-gebruikte transportrechten (GOTORK) (Stcrt. 2024, 13531).

19 Art. 1.4 Energiewet jo. art. 1.2 Energiebesluit.

20 Nota van toelichting Energiebesluit van de Minister van Klimaat en Groene Groei, versie 13 februari 2025, p. 10 (eerstekamer.nl).

21 Besluit van de Autoriteit Consument & Markt van 11 december 2025 tot wijziging van de tariefstructuren en voorwaarden als bedoeld in de art. 27 en 31 van de Elektriciteitswet 1998 betreffende de groepstransportovereenkomst (Stcrt. 2025, 43262).

en welke partij verantwoordelijk is voor het GTV, zodat bij huurbeëindiging niet de situatie ontstaat dat de eigenaar met een lege aansluiting achterblijft. Voorts doet de verhuurder er verstandig aan zich bij de netbeheerder te laten registreren als eigenaar van het pand, teneinde tijdig te worden geïnformeerd ingeval de huurder de ATO opzegt.

Het stelsel van de Energiewet wijst erop dat de partij die de ATO op zijn naam heeft staan, in toenemende mate ook de regie heeft over de energietoekomst van het gebouw

Verder dienen verhuurders die hun vastgoed willen verduurzamen rekening te houden met het beginsel van niet-gebruikte transportrechten: onbenut GTV kan eenzijdig worden verlaagd, juist op het moment dat extra capaciteit noodzakelijk is. Ook biedt *cable pooling* aantrekkelijke

mogelijkheden om aansluitcapaciteit efficiënter te benutten, maar dit vereist nauwe samenwerking met de gebruikers en heldere contractuele afspraken over governance en aansprakelijkheid.

Ten slotte wijst het stelsel van de Energiewet erop dat de partij die de ATO op zijn naam heeft staan, in toenemende mate ook de regie heeft over de energietoekomst van het gebouw. Die regie raakt direct aan de verhuurbaarheid en de waarde van het vastgoed; een verhuurder die die regie volledig aan zijn huurder overlaat, doet dat op eigen risico.

Dit artikel is afgesloten op 3 juni 2026.

Over de auteurs

Mr. M. (Maarten) de Wit

Partner en advocaat Energierecht bij AKD.

Mr. D.J. (Dewi) Kamp

Advocaat energierecht AKD.