

Netcongestie, een probleem van de verhuurder of van de huurder?

WR 2026/96

1. Inleiding

‘Stroomnet Utrecht nu echt vol, helemaal geen nieuwe of zwaardere aansluitingen meer’. Een voorbeeld van een kop op de website van de NOS in de afgelopen maanden. We kunnen er niet omheen; Nederland zit op slot. Wie vandaag een bedrijfsruimte wil huren en daarvoor elektriciteit nodig heeft, stuit in grote delen van het land op een probleem dat zich niet laat oplossen door harder onderhandelen of sneller tekenen: netcongestie. Het elektriciteitssysteem is op veel plaatsen zo vol dat systeembeheerders (netbeheerders) nieuwe aansluitingen of hogere transportcapaciteit jarenlang niet kunnen toekennen. Dit is geen tijdelijk ongemak, maar een structurele infrastructuurcrisis die het gebruik van bedrijfsruimte fundamenteel kan belemmeren.

Netcongestie doet zich voor wanneer het bestaande elektriciteitssysteem de gevraagde transportcapaciteit (op piekmomenten) niet meer kan accommoderen. Het gevolg is dat systeembeheerders geen aanbod kunnen doen voor een nieuwe aansluiting of (een verhoging van) transportcapaciteit, of slechts een aanbod kunnen doen nadat soms jarenlange wachttijden zijn verstreken. In congestiegebieden – waarvan inmiddels vrijwel landelijk sprake is – worden nieuwe aanvragers op een wachtlijst geplaatst.

In dit artikel gaan we binnen het kader van de Energiewet (E-wet)² eerst in op veelvoorkomende definities in de wereld van het elektriciteitsrecht en op de vraag welke overeenkomsten er nodig zijn voor het kunnen afnemen en/of invoeden (terugleveren) van elektriciteit van/op het distributie- of transmissiesysteem. Vervolgens plaatsen wij netcongestie in een huurrechtelijk kader, waarbij wij ons beperken tot bedrijfsruimte (in de zin van art. 7:230a en 7:290 BW). Waar we in dit artikel verwijzen naar ROZ-modellen betreft dit de vastgestelde ROZ-modellen uit 2025 en bijbehorende algemene bepalingen uit 2025.³

2. De benodigde overeenkomsten voor het verkrijgen van elektriciteit

Een ‘aangeslotene’ is *“ieder die van een systeembeheerder de beschikking heeft gekregen over een aansluiting”*. Het aanspreekpunt voor een aangeslotene is doorgaans de transmissie- of distributiesysteembeheerder voor elektriciteit, vaak kort aangeduid als ‘systeembeheerder’ (voorheen bekend als ‘netbeheerder’). De distributiesysteembeheerders zijn Coteq, Enexis, Liander, Rendo, Stedin en Westland Infra. De transmissiesysteembeheerder is TenneT. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) bepaalt binnen welk gebied een systeembeheerder zijn wettelijke taken uitvoert.⁴ Dat betekent dat een verhuurder en huurder geen keuze kunnen maken welke systeembeheerder om een aansluiting wordt gevraagd.⁵ Wie de aangeslotene is, de verhuurder of de huurder, is van verschillende factoren afhankelijk, waaronder de feitelijke situatie. In een gebouw met meerdere huurders en één aansluiting zal dit doorgaans de verhuurder zijn. Elektriciteit wordt in die gevallen door de verhuurder ‘doorgeleverd’ aan de huurder en belast door middel van een all-in huurprijs, of – in de meeste gevallen – doorbelast als periodiek voorschot, waarbij jaarlijks wordt afgerekend op basis van een tussenmeter of metrage.

Als sprake is van een aansluiting specifiek voor het gehuurde, zoals bij een kantoorgebouw dat door één huurder wordt gebruikt een winkelruimte of een logistiek complex, dan kan de huurder of de verhuurder de aansluiting aanvragen en de overeenkomsten daarvoor afsluiten. Tot enkele jaren geleden was het in die situaties gebruikelijk dat de huurder zelf de aansluiting aanvroeg en een aansluit- en transportovereenkomst (ATO) afsloot met de systeembeheerder. De laatste jaren zien wij hierin een verschuiving, mede omdat de verhuurder een belang heeft bij behoud van een overeengekomen vermogen en “grip” op de aansluiting. Wij komen hier later nog op terug.

2.1 Drie-lagen-structuur: aansluiting, transport en levering

Om elektriciteit te kunnen gebruiken in een bedrijfsruimte, zijn drie elementen van belang.

Allereerst de aansluiting. De E-wet definieert een aansluiting als het *“deel van een transmissie- of distributiesysteem dat bestaat uit één of meer leidingen en daarmee verbonden hulpmiddelen, tussen (...) een transmissie- of distributiesysteem en een onroerende zaak”*. Met andere woorden: de aansluiting is de fysieke verbinding tussen een onroerende zaak (het gehuurde) en het distributie- of transmissiesysteem.

¹ Claire van der Hoeven en Jorieke van Strijen zijn beiden advocaat bij HabrakenRutten. De in dit artikel besproken wet- en regelgeving, en literatuur en jurisprudentie zijn bijgewerkt tot en met 30 juni 2026.

² De E-wet is in werking getreden op 1 januari 2026. Tot die datum was de Elektriciteitswet 1998 van kracht.

³ ROZ-model kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603 en algemene bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag op 3 juni 2025, inschrijvingsnummer 11/2025; en ROZ-model Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, model op 5 maart 2025 vastgesteld (versie 20250603), en algemene bepalingen Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, gedeponereerd 3 juni 2025, inschrijvingsnummer 10/2025.

⁴ Artikel 3.37 E-wet jo. Gebiedsindelingscode elektriciteit.

⁵ Tenzij wordt gekozen voor aansluiting op een transmissie- in plaats van een distributienet (of vice versa), maar dat zal in veel gevallen niet (zomaar) mogelijk zijn.

Ook is transportcapaciteit op die aansluiting nodig.⁶ Het bestaan van een fysieke aansluiting impliceert – zeker de laatste jaren – niet dat er ook (voldoende) transportcapaciteit beschikbaar is. Transportcapaciteit is de maximale hoeveelheid elektriciteit die over een onderdeel van het net kan worden afgenomen of ingevoed. Het gecontracteerd transportvermogen⁷ (GTV) (voor afname en/of invoeding) wordt vastgelegd in een bijlage bij de ATO. Aangenomen wordt dat een aanvrager pas ná ondertekening van de ATO een afdwingbaar recht heeft op aansluiting en transport.⁸

Tot slot moet een overeenkomst worden gesloten die de daadwerkelijke levering van de elektriciteit regelt: de Leveringsovereenkomst. De Leveringsovereenkomst wordt gesloten met een energieleverancier, zoals Eneco, Essent of Vattenfall. Bij kleine aansluitingen wordt de ATO doorgaans als onderdeel van de Leveringsovereenkomst gesloten, bij grotere aansluitingen (of bij het eerder sluiten van een ATO dan het aangaan van een Leveringsovereenkomst) kan het gaan om separate processen.

Elke elektriciteitsaansluiting heeft een EAN-code, een uniek identificatienummer van de aansluiting. In beginsel kan voor elke aansluiting (en dus elke EAN-code) één Leveringsovereenkomst worden gesloten.⁹ In kantorencomplexen wordt regelmatig gewerkt met een tussenmeter. Dit is over het algemeen een interne meter van de gebouweigenaar die wordt geplaatst achter de aansluiting. Zo'n interne tussenmeter heeft geen EAN-code, waardoor de huurder die een deel van het kantoor huurt achter de tussenmeter doorgaans niet zelfstandig een Leveringsovereenkomst kan afsluiten.

3. De Energiewet

Voor het thema van dit artikel zijn artikel 3.38 en 3.46 E-wet in het bijzonder relevant. Artikel 3.38 E-wet ziet op het verkrijgen van een aansluiting. De systeembeheerder doet op verzoek binnen een redelijke termijn een aanbod voor aanleg (of wijziging) van een aansluiting op zijn systeem. Ook dient de aansluiting (na aanvaarding van het aanbod) binnen een redelijke termijn te worden gerealiseerd.¹⁰ In de wet is al

rekening gehouden met congestie:¹¹ een systeembeheerder kan het doen van een aanbod weigeren *“indien en voor zo lang er voor de verzochte aansluiting onvoldoende transportcapaciteit beschikbaar is op zijn systeem”*.¹² Daarbij geldt wel dat de systeembeheerder “passende maatregelen” (incl. uitbreidingsinvesteringen) dient te treffen om zo spoedig mogelijk alsnog een aanbod te doen. Een systeembeheerder mag niet ‘zomaar’ stellen dat sprake is van congestie. Een systeembeheerder mag een aansluiting alleen weigeren als hij alle mogelijke (wettelijke en technische) mogelijkheden heeft onderzocht.¹³ Ook dient de systeembeheerder transparant te zijn over getroffen maatregelen en de aard van de congestie. Overigens mag een systeembeheerder zich ook nog ná het doen van een aanbod beroepen op (inmiddels ontstane) congestie, zolang nog geen ATO is ondertekend.¹⁴ In de praktijk zien wij dat systeembeheerders in geval van congestie doorgaans gebruikmaken van de mogelijkheid om nog niet over te gaan tot het doen van een aanbod.

Artikel 3.46 E-wet is de kernbepaling voor het verkrijgen van transportcapaciteit. Een systeembeheerder doet op verzoek een aanbod voor het verzorgen van transport van elektriciteit over zijn systeem. Anders dan voor het realiseren van aansluitingen stellen de E-wet en de Systeemcode Elektriciteit 2026 géén expliciete ‘redelijke termijn’ vast waarbinnen dat transportaanbod moet worden gedaan. In de praktijk worden aansluiting en transport regelmatig in één gecombineerd traject behandeld, zodat de termijnen van artikel 8.17 en 8.19 Systeemcode als richtsnoer kunnen dienen (indien geen sprake is van congestie). Bij een zelfstandig transportverzoek (bijv. verhoging van het GTV op een bestaande aansluiting) bestaat minder zekerheid over de te hanteren termijn.

Net als bij het aanbod voor een aansluiting is bij een aanbod voor transportcapaciteit in de E-wet reeds rekening gehouden met congestie. Een systeembeheerder kan het doen van een aanbod weigeren *“indien en voor zo lang er voor het verzochte transport op grond van objectieve en technische criteria aantoonbaar onvoldoende transportcapaciteit beschikbaar is op zijn systeem”*.¹⁵ Ook hier geldt dat de systeembeheerder “passende maatregelen” dient te treffen om zo spoedig mogelijk alsnog een aanbod te doen. Een belangrijk verschil met de aansluitingsweigeringgrond: bij aansluiting volstaat dat er ‘onvoldoende transportcapaciteit beschikbaar is’ (art. 3.38 lid 3 E-wet); bij transport moet de systeembeheerder aantonen dat de onvoldoende capaciteit volgt uit objectieve én technische criteria (art. 3.46 lid 2

6 Wij gaan in dit artikel uit van ‘firm’ capaciteit, dat betekent dat de transportcapaciteit in beginsel op alle momenten van de dag beschikbaar is. Er zijn ook alternatieve transportrechten, zoals volledig variabele transportrechten, een tijdsduurgebonden transportrecht (op het transmissiesysteem) (TDTR) en een tijdblokgebonden transportrecht (op de distributiesystemen) (TBTR).

7 “vermogen, onderscheiden naar afname van het systeem en invoeding op het systeem, dat een aangeslotene of systeembeheerder maximaal op zijn aansluiting of systeemkoppeling mag gebruiken en dat gelijk is aan of kleiner is dan de waarde van de aansluitcapaciteit, rekening houdend met de in het desbetreffende systeem gebruikelijke arbeidsfactor” (Begrippencode Elektriciteit).

8 Zie Rb. Gelderland 29 april 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:3358, vgl. rov. 4.5, artikel 7.2 lid 1 jo. artikel 7.24 lid 2 Systeemcode Elektriciteit 2026.

9 Het is in sommige gevallen mogelijk dat wordt gekozen voor een flexibel contract, zoals een groepstransportovereenkomst of cable pooling. Wij gaan daar in het kader van dit artikel verder niet op in, doch benoemen wel dat deze mogelijkheden bestaan, en in voorkomende gevallen interessant kunnen zijn voor afnemers.

10 Behalve in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen situaties waarin een transmissie- of distributiesysteem voor elektriciteit niet op economische voorwaarden kan worden beheerd, ontwikkeld en onderhouden (artikel 3.38 lid 4 E-wet). Zie artikel 8.17 en 8.19 Systeemcode Elektriciteit 2026 voor de invulling van de ‘redelijke termijn’.

11 Hierbij gaat het overigens over fysieke congestie (er is geen ruimte meer), in tegenstelling tot contractuele congestie (er is capaciteit toegezegd aan andere partijen, maar die wordt (nog) niet volledig benut). Zie o.m. Rb. Gelderland 16 april 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:1681.

12 Artikel 3.38 lid 3 E-wet.

13 Zie bijv. Hof Arnhem-Leeuwarden 29 april 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2639 (voorafgegaan door Rb. Gelderland 3 februari 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:847) en CBb 28 april 2026, ECLI:NL:CBb:2026:180. Zie ook artikel 7.15 Systeemcode Elektriciteit 2026.

14 Rb. Gelderland 29 april 2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:3358.

15 Artikel 3.46 lid 2 E-wet.

E-wet). Dit hogere bewijsniveau betekent dat een transportweigerings sterker moet zijn onderbouwd. Een weigering die slechts verwijst naar algemene congestie zonder toelichting van de objectieve en technische oorzaak is aanvechtbaar bij de ACM (in een geschilbeslechtsingsprocedure)¹⁶ of de burgerlijke rechter. Volledigheidshalve: als een systeembeheerder transportcapaciteit heeft toegekend, is het niet ondenkbaar of onmogelijk dat deze pas op een later moment beschikbaar komt dan eerder door de systeembeheerder geschat (zie ook hierna par. 5).

4. Prioriteit bij congestie

Indien sprake is van congestie, zijn twee factoren van belang bij het toekennen van transportcapaciteit: (i) wanneer is een project op de wachtlijst geplaatst; en (ii) kan het project aanspraak maken op (maatschappelijke) prioriteit bij het toekennen van transportcapaciteit? De eerste factor is digitaal: het gaat om de datum waarop het project aan alle voorwaarden heeft voldaan om op de wachtlijst te worden geplaatst.

Voor de invulling van de tweede factor is het door de ACM vastgestelde (nieuwe) prioriteringskader¹⁷ van belang. Daarin heeft de ACM bepaald welke projecten in geval van congestie voorrang kunnen krijgen bij het toekennen van transportcapaciteit als deze (weer) beschikbaar komt en onder welke voorwaarden.¹⁸ Binnen het prioriteringskader zijn er drie categorieën die in aanmerking komen voor prioriteit: (i) congestieverzachters (partijen die zorgen voor ruimte op het stroomnet); (ii) veiligheid (denk aan ziekenhuizen, politie, defensie); en (iii) basisbehoeften (zoals woningbouw, OV, onderwijs). Bedrijfsruimten zullen doorgaans niet in aanmerking komen voor prioriteit en komen derhalve onderaan de wachtlijst. Daarom is voorzichtigheid geboden bij het aangaan van een huurovereenkomst bedrijfsruimte indien (nog) geen of onvoldoende transportcapaciteit is toegekend.

5. Jurisprudentie over verkrijgen aansluiting

De problematiek van netcongestie en de daarmee samenhangende aansluit- en transportplicht van systeembeheerders heeft in de afgelopen jaren aanleiding gegeven tot verschillende procedures. Uit deze uitspraken, waarvan wij er hierna enkele behandelen, volgt een heldere en consistente lijn: de aansluitplicht van systeembeheerders is niet absoluut. Zij wordt begrensd door de beschikbare transportcapaciteit en van een systeembeheerder kan niet worden gevergd dat hij aansluit als dat technisch onmogelijk of onveilig is. Verder dient een systeembeheerder

non-discriminatoire te handelen, hetgeen onder meer met zich meebrengt dat een (beoogd) aangeslotene (bijv. in kort geding) niet met een beroep op een belangenafweging een hogere plaats op de wachtlijst kan verkrijgen (indien daarvoor geen objectieve, uit wet- en regelgeving volgende, grond bestaat).

In 2024 oordeelde het hof dat een systeembeheerder niet kon worden verplicht om transportcapaciteit toe te kennen in tijden van congestie.¹⁹ In diezelfde uitspraak oordeelde het hof ook dat inschattingen van een systeembeheerder omtrent het moment van het beschikbaar komen van transportcapaciteit niet (standaard) afdwingbaar zijn,²⁰ alsook dat van een systeembeheerder niet kan worden verlangd dat deze een harde toezegging doet over het moment waarop transportcapaciteit zal worden aangeboden.²¹ De rechtbank Gelderland voegde daar (in een andere procedure) in 2025 aan toe dat de systeembeheerder niet enkel de “netintegriteit- en stabiliteit dient te bewaren”, maar ook dient “te borgen en rekening heeft te houden met de belangen van alle afnemers”.²² De rechtbank Den Haag overwoog in 2026 in vergelijkbare zin dat er “nog tienduizenden wachtenden [zijn] op een aansluiting en uitbreiding van het net”, waardoor een belangenafweging de aanvrager niet kon baten.²³ In diezelfde uitspraak wees de rechtbank er terecht op dat sprake is van “algemeen bekende capaciteitsproblemen op het net”. (Ver)huurders worden inmiddels dan ook geacht hiervan op de hoogte te zijn – en hiermee rekening te houden bij het aangaan van huurovereenkomsten. De boodschap is onmiskenbaar: zolang de fysieke capaciteit ontbreekt, biedt de rechter in beginsel geen soelaas, hoe urgent de situatie van de individuele aanvrager ook is.

6. Is netcongestie een gebrek?

Uit artikel 7:203 BW volgt dat de verhuurder verplicht is het gehuurde ter beschikking te stellen en te houden in een staat die geschikt is voor het overeengekomen gebruik. Als het overeengekomen gebruik een aansluiting op het elektriciteitssysteem met transportcapaciteit vereist – wat bij vrijwel elke bedrijfsruimte het geval is, ongeacht de bestemming waarvoor de huurder het feitelijk gebruikt – en dit ontbreekt omdat er geen, of onvoldoende transportcapaciteit is toegekend door de systeembeheerder, rijst de vraag of sprake is van een gebrek dat door de verhuurder moet worden verholpen. Artikel 7:204 lid 2 BW bepaalt dat een gebrek een staat of eigenschap van de zaak, of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid is, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Als sprake is van

16 Artikel 5.4 E-wet.

17 Zie *Staatscourant* 2025, 42323 voor het prioriteringskader (incl. toelichting), dat (thans) is opgenomen in de Systeemcode Elektriciteit 2026.

18 In het prioriteringskader is zowel te vinden aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor prioriteit, alsook welke bewijsmiddelen nodig zijn en wanneer prioriteit/transportcapaciteit kan worden aangevraagd.

19 Hof Arnhem-Leeuwarden 12 november 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:6926, zie ook Rb. Den Haag 20 februari 2026, ECLI:NL:RBDHA:2026:3413.

20 Zo ook Rb. Gelderland 10 juni 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:5433 en Rb. Den Haag 20 februari 2026, ECLI:NL:RBDHA:2026:3413.

21 Zo ook Rb. Gelderland 10 juni 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:5433.

22 Zo ook Rb. Gelderland 10 juni 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:5433, rov. 4.7.

23 Rb. Den Haag 20 februari 2026, ECLI:NL:RBDHA:2026:3413.

een gebrek, dan is de verhuurder op grond van artikel 7:206 BW gehouden het gebrek te verhelpen. Daarnaast kan de huurder recht hebben op huurprijsvermindering (art. 7:207 BW) en schadevergoeding (art. 7:208 BW), terwijl artikel 7:210 BW buitengerechtelijke ontbinding uitkomst biedt als het gebrek niet binnen een redelijke termijn kan worden verholpen. Wij gaan in het kader van dit artikel verder niet in op de remedies als sprake is van een gebrek.

De term 'gebrek' betreft niet alleen de verhuurde zaak, maar ook de door de verhuurder te leveren prestatie – het verschaffen van het huurgenot dat de huurder mag verwachten.²⁴ Een gebrek is dan ook niet beperkt tot manco's in de materiële toestand, maar omvat ook immateriële gebreken, waaronder een wettelijk voorschrift dat, al of niet in verband met de gesteldheid van de zaak (bijv. te geringe afmetingen), een bepaald gebruik verbiedt.^{25, 26} Over de omvang van het begrip 'gebrek' is sinds de invoering van artikel 7:204 BW uitgebreid geprocedeerd en gepubliceerd.

Ter illustratie verwijzen wij naar het arrest van de Hoge Raad van 27 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV7337, NJ 2012/278 en WR 2012/84 (*Gemeente Den Haag/Strandpaviljoen Zuid*), waarin de Hoge Raad heeft bevestigd dat noch in de tekst van lid 2 van artikel 7:204 BW, noch in de wetsgeschiedenis aanknopingspunten zijn te vinden voor een enge uitleg van het begrip 'gebrek'. Het verwachte genot omvat mede de bereikbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling van het gehuurde. In het kader van de coronajurisprudentie is de omvang van het begrip 'gebrek' eveneens uitgebreid aan de orde gekomen. De Hoge Raad heeft in zijn prejudiciële beslissing van 24 december 2021²⁷ geoordeeld dat de verplichte sluiting van 290-bedrijfsruimten als gevolg van de coronapandemie niet is aan te merken als een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW.²⁸ De doorslaggevende overweging was dat "de sluiting geen betrekking heeft op de verhuurde zaak" en dat uit de wetsgeschiedenis niet volgt dat algemene overheidsmaatregelen die op beperkingen in de uitoefening van het bedrijf zijn gericht, als gebrek zijn bedoeld. P-G Wissink betoogde in zijn conclusie aanvankelijk dat de coronacrisis in beginsel wél een gebrek oplevert,²⁹ maar de Hoge Raad koos uiteindelijk voor een engere lijn: de genotsbeperking moet betrekking hebben op de verhuurde zaak zelf.

Netcongestie vloeit weliswaar niet voort uit een expliciet overheidsverbod of vergunningsvereiste, maar heeft een vergelijkbaar effect: het gehuurde kan niet (volledig) worden gebruikt omdat de daarvoor benodigde publieke infrastructuur – het elektriciteitsnet – onvoldoende capaciteit biedt. Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een gebrek, kan een onderscheid worden gemaakt tussen verschillende situaties. In het kader van dit artikel onderscheiden wij er drie:

- Er kan geen ATO³⁰ worden gesloten door huurder of verhuurder als gevolg van netcongestie bij (uiterlijk) het ingaan van de huurovereenkomst.
- Er is wel een ATO, maar het daarin opgenomen GTV is te laag voor het door de huurder beoogde gebruik.
- Huurder past zijn bedrijfsactiviteiten aan gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (zonder dat hierin is voorzien in de huurovereenkomst) en heeft meer GTV nodig.

Bij de behandeling van deze situaties gaan wij ervan uit dat de oorzaak van het niet aanwezig zijn van een ATO of onvoldoende transportcapaciteit uitsluitend is gelegen in netcongestie. Het is verder belangrijk om goed vast te stellen wat de gehuurde zaak is. Is dit een "bedrijfsruimte", zonder specifieke bestemming, of is de gehuurde zaak bijvoorbeeld een "restaurant"? Het antwoord op de vraag of wel of geen sprake is van een gebrek kan in beide gevallen heel anders zijn.

A. Geen aansluitovereenkomst op de ingangsdatum

Als de huurder een bedrijfsruimte heeft gehuurd – dus (een deel van) een gebouw – zonder verder specifieke bestemming, dan is naar onze mening in beginsel sprake van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW als geen ATO met GTV aanwezig is, of kan worden getekend. Voor ieder gebouw is in enige mate elektriciteit nodig, al was het maar voor verlichting. Een huurder mag van ieder (bestaand) gebouw dan ook verwachten dat water en elektriciteit beschikbaar zijn. Als op alternatieve wijze is voorzien in elektriciteit, bijvoorbeeld door pv-panelen, een batterij, en/of levering via andere wijze dan via het transmissie- of distributiesysteem, dan is naar onze mening geen sprake van een gebrek. Het gaat immers om het daadwerkelijk kunnen verkrijgen van elektriciteit, niet louter om de technische aanwezigheid van een elektriciteitsvoorziening.

Ten aanzien van een gasvoorziening heeft het hof Amsterdam³¹ anders geoordeeld, maar in die zaak stond in de schriftelijke informatie met betrekking tot het gehuurde vermeld dat er stadsverwarming was en bovendien bleek uit het opleveringsrapport dat er geen gasmeter aanwezig was. Onder die omstandigheden was er aanleiding voor de huurders om de aanwezigheid van gasvoorziening te betwijfelen en mochten zij, aannemende dat die voorziening voor hen onontbeerlijk was, er niet zonder meer van uitgaan dat zij in het gehuurde een wasserij zouden kunnen exploiteren. Belangrijk lijkt hierbij te zijn dat de huurder was aangesloten op stadsverwarming én voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst was geïnformeerd over het ontbreken van een gasaansluiting.

B. GTV is te laag voor het door de huurder beoogde gebruik

Naarmate een zaak wordt verhuurd waarvan het verwachte genot elektriciteitsintensiever is (denk aan een datacenter,

24 Conclusie P-G Wissink, ECLI:NL:PHR:2021:902 (arrest en conclusie zijn o.a. gepubliceerd in NJ 2023/2, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper).

25 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 14 (MvT).

26 Zie ook J.A. van Strijen, '(Gewijzigde) overheidsvoorschriften bij bedrijfsruimte: gebrek of geen gebrek?', WR 2010/87.

27 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, WR 2022/21 en NJ 2023/2, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper.

28 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, rov. 3.5.5.

29 Conclusie P-G Wissink, ECLI:NL:PHR:2021:902, punt 4.44.

30 Of enkel een ATO met een GTV van nul.

31 Hof Amsterdam 13 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:86, WR 2015/72.

productiefaciliteit of laadinfrastructuur) en het een gebruiksbepalende eigenschap is die de huurder bij aanvang redelijkerwijs mocht veronderstellen aanwezig te zijn, is de kans groter dat ook in dit scenario sprake is van een gebrek, maar alleen als de verhuurder wist of moest weten wat de huurder nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering en het gehuurde daadwerkelijk een datacenter o.i.d. is. Zoals gezegd, moet goed voor ogen worden gehouden wat het gehuurde is; van een “bedrijfsruimte” mag veel minder worden verwacht dan van een datacenter.

Over netcongestie en verhuur zijn nog niet veel uitspraken gepubliceerd. Het hof Den Haag heeft op 2 september 2025³² arrest gewezen in een zaak over een winkelpand ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt. De huurovereenkomst was gesloten in 2020 en de ingangsdatum werd vastgesteld op 1 november 2022. Op die datum was de stroomaansluiting niet zwaar genoeg voor het supermarktgebruik: er was een aansluiting van 3x250A nodig, maar de netbeheerder kon die pas in februari 2023 realiseren. Partijen wisten dit al vóór de ingangsdatum. Op verzoek van de verhuurder had de netbeheerder op 12 september 2022 een offerte uitgebracht voor de verzwaarde aansluiting. In een e-mail van 18 oktober 2022 had de bouwbegeleider namens de verhuurder aan de huurder bevestigd dat er “voldoende vermogen zal zijn op moment van ingebruikname”, al was daarna verduidelijkt dat de definitieve 3x250A-aansluiting er in week 45 “zeker niet” zou zijn. Vanaf 16 november 2022 werden door de verhuurder dieselgeneratoren gehuurd ten behoeve van de stroomvoorziening; de kosten van de daarvoor gebruikte brandstof werden aan de huurder doorbelast. De huurder vorderde vergoeding van de meerkosten van het energieverbruik door het gebruik van de generatoren (het meerdere boven haar normale verbruikskosten); de verhuurder vorderde in reconventie vergoeding van alle kosten voor de verzwaarde aansluiting, de generatoren en de begeleidende werkzaamheden. In hoger beroep stelde het hof voorop dat de huurovereenkomst uitgelegd diende te worden aan de hand van de Haviltex-maatstaf. Artikel 11.1 van de huurovereenkomst bepaalde dat de in het programma van eisen genoemde voorzieningen “door en voor rekening en risico van huurder” dienden te worden aangebracht. De verzwaarde stroomvoorziening stond weliswaar in dat programma van eisen vermeld, maar dat bracht naar het oordeel van het hof nog niet mee dat partijen hadden moeten begrijpen dat de aanleg van de nutsaansluiting voor rekening van de huurder zou komen. De toepasselijke algemene bepalingen brachten nutsvoorzieningen “tot waar de (hoofd)meter is/komt” namelijk onder het begrip ‘casco’, dat onderdeel was van het gehuurde dat de verhuurder moest leveren. Aangezien het voor de verhuurder duidelijk was dat de huurder een supermarkt zou exploiteren, had de verhuurder er rekening mee te houden dat de in het gehuurde aanwezige nutsaansluiting daarvoor geschikt zou moeten zijn. Doorslaggevend was bovendien het feitelijk handelen van de verhuurder. Het ontbreken van de toereikende elektriciteitsaansluiting bij

aanvang van de huur kwalificeerde naar het oordeel van het hof als een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW: een niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid waardoor het gehuurde de huurder niet het genot kon verschaffen dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten. De meerkosten van het dieselvebruik golden als schade waarvoor de verhuurder op grond van artikel 7:208 BW aansprakelijk was. Dat de huurovereenkomst bepaalde dat de kosten van energieverbruik voor rekening van de huurder komen, deed hieraan niet af: die kosten waren uitsluitend hoger door het gebruik van de generatoren vanwege het gebrek. Uit dit arrest blijkt hoe belangrijk het is om duidelijke afspraken te maken in de huurovereenkomst over netcongestie. Wie als verhuurder de verantwoordelijkheid op zich neemt dat er voldoende elektrisch vermogen aanwezig zal zijn bij ingebruikname, zonder daarvoor een voorbehoud te maken, zal aan die toezegging worden gehouden.

C. *Huurder past zijn bedrijfsactiviteiten aan en heeft meer elektriciteit nodig*

Als de huurder zijn bedrijfsactiviteiten aanpast gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, dan komt dat voor rekening van de huurder. Het gebreksbegrip vereist dat de beperking van het huurgenot niet aan de huurder is toe te rekenen. Van een aan de huurder toe te rekenen omstandigheid is ook sprake als het gaat om een omstandigheid die ingevolge artikel 6:75 BW krachtens in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de huurder komt. Netcongestie als zodanig is wat ons betreft in beginsel niet een risico dat voor rekening van de huurder komt, maar een feitelijk tekort in de publieke infrastructuur dat zijn oorzaak vindt buiten de bedrijfsvoering van de huurder. Als de huurder zelf zijn activiteit en daarmee zijn behoefte wijzigt, dan is dat wel aan de huurder toe te rekenen. Huurt de huurder een bedrijfsruimte waarvoor een relatief kleine aansluiting volstaat en wil hij daarin een grote mechanische installatie plaatsen die veel elektriciteit eist, dan is in beginsel geen sprake van een gebrek als geen grotere aansluiting en/of een hoger GTV kan worden verkregen bij de systeembeheerder. De wijziging is het idee van de huurder en de gevolgen komen voor rekening van de huurder (nog afgezien van de vraag of de wijziging van de bedrijfsactiviteiten verder is toegestaan op grond van de huurovereenkomst).

Voor wat wij hebben geschreven onder sub A tot en met C geldt de aanname dat partijen in de huurovereenkomst geen (expliciete) afspraken hebben gemaakt. Uiteraard moet aan de hand van de huurovereenkomst worden beoordeeld wat de huurder mocht verwachten en in hoeverre sprake is van een gebrek.

7. ROZ-modellen

De ROZ-modellen houden niet specifiek rekening met netcongestie en bevatten geen speciale bepaling. Nutsvoorzieningen worden wel genoemd, maar zijn niet gedefinieerd. Het ROZ-model 230a bevat een gesubjectieerd gebreksbegrip: het gaat om het genot dat de huurder van *dit* gehuurde

32 Hof Den Haag 2 september 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:1773, WR 2026/77.

mocht verwachten, niet van een generieke zaak van dezelfde soort. In het ROZ-model 290 komt dat niet met zoveel woorden meer terug. Wel staat hier in artikel 1 van de algemene bepalingen een beschrijving van casco. Onder het casco vallen “nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt”. Dit veronderstelt de aanwezigheid van een aansluiting. In het hiervoor besproken arrest van het hof zien we dat het hof hier veel waarde aan hecht. Bij het gebruik van de ROZ-modellen moet er verder goed op worden gelet dat het gehuurde zoals dat wordt beschreven in artikel 1.1 vaak een minder concrete omvang heeft – te weten bedrijfsruimte – dan de bestemming die de huurder daaraan moet geven in artikel 1.2/1.3 (afhankelijk van het gehanteerde model). Voor de uitleg van het begrip ‘gebrek’ moet in beginsel worden gekeken naar het gehuurde in de zin van artikel 1.1 van de huurovereenkomst.

In artikel 5 van beide modelhuurovereenkomsten moeten partijen een keuze maken of de nutsvoorzieningen door de verhuurder worden verzorgd. In artikel 5.2 staat dat de verhuurder bevoegd is na overleg met de huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen. Alhoewel het tekstueel mogelijk lijkt, is het niet aannemelijk dat hiermee is bedoeld dat verhuurder het gehuurde kan afsluiten van nutsvoorzieningen (na een “overleg” waarin hij dat heeft meegedeeld). Het huidige artikel 6 heeft vervolgens betrekking op de overige servicekosten. Uit de wijze waarop partijen artikel 5 van de model huurovereenkomst invullen, vloeit dus voort of de huurder de benodigde overeenkomsten moet regelen of de verhuurder.

Op grond van de algemene bepalingen komen de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht, voor rekening van de huurder. Daarnaast moet de huurder zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties afsluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen door de verhuurder worden verzorgd.³³ In de algemene bepalingen is een exoneration opgenomen voor de verhuurder voor schade en huurkorting als gevolg van het niet of onbehoorlijk functioneren van nutsvoorzieningen, tenzij sprake is van een “toerekenbare ernstige tekortkoming”.³⁴ Deze exoneration staat al sinds jaar en dag in de modellen en is er niet ingekomen als gevolg van netcongestie. Alhoewel deze tekstueel breed kan worden uitgelegd, is deze bepaling naar onze mening niet bedoeld als exoneration voor netcongestie. Deze bepaling heeft betrekking op een tijdelijke uitval van nutsvoorzieningen door een calamiteit bij de nutsleverancier.

De ROZ-modellen bieden dus aanknopingspunten om te stellen dat de levering van elektriciteit de verantwoordelijkheid van huurder is, maar die lijken eerder ingegeven

door een financiële verdeling dan geschreven voor netcongestie(problematiek). Ook bij het gebruik van ROZ-modellen is paragraaf 8 hierna belangrijk. Wat ons betreft, zou het voor de hand liggen als de ROZ in een volgende versie van de modellen het probleem van netcongestie benoemt en verwerkt. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door aan artikel 1 toe te voegen dat er wel/geen ATO voor het gehuurde aanwezig is, en zo ja, wat de GTV is, zodat partijen de consequenties vervolgens kunnen overeenkomen.

8. Hoe om te gaan met nieuwe huurovereenkomsten

De gebrekenregeling is voor bedrijfsruimte van regelend recht. Partijen kunnen hiervan afwijken en zij doen er verstandig aan om voor het afsluiten van een huurovereenkomst stil te staan bij het probleem van netcongestie, dit gezamenlijk onder ogen te zien en de consequenties in de huurovereenkomst goed te regelen.

- a. Beschikbare en benodigde transportcapaciteit
Dit begint door met elkaar duidelijk vast te stellen wat het gecontracteerde GTV is en welke capaciteit nodig is voor het gebruik dat huurder wil gaan maken van het gehuurde. Vraag als huurder de verhuurder vóór ondertekening de bestaande ATO te overleggen, dan wel andere informatie te verschaffen over de aansluiting. Controleer: (i) wat de aansluitcapaciteit is; (ii) wat het GTV is (voor afname en/of invoeding); en (iii) of dit volstaat voor het beoogde gebruik. Als een van beide ontoereikend is, dan is dit een essentieel gespreksonderwerp vóór het sluiten van de huurovereenkomst.
- b. Controleer de congestiekaarten
Als de vraag en de beschikbare capaciteit niet op elkaar aansluiten, dan kan op basis van de actuele congestiekaarten van de relevante systeembeheerder worden beoordeeld of er een netcongestieprobleem is. Deze kaarten zijn openbaar beschikbaar via de websites van de distributiesysteembeheerders en via Netbeheer Nederland. De kaarten tonen per regio en per vermogensklasse de congestiestatus. Dit geeft direct inzicht in het risico op aansluit- of transportvertraging en helpt bij het bepalen van termijnen.
- c. Informeer bij de systeembeheerder
Neem contact op met de systeembeheerder vóór het tekenen van de huurovereenkomst. Een “niet-bindend” overleg levert geen transportrecht op, maar kan snel inzicht geven in de (op dat moment) verwachte wachttijden in het plangebied. Als de verhuurder heeft aangegeven dat een aanvraag voor uitbreiding van de ATO loopt: controleer de wachtlijstdatum en of de aanvraag als compleet is geregistreerd. Alleen een als compleet geregistreerde aanvraag telt voor de wachtlijstpositie. Vraag de schriftelijke bevestiging van de systeembeheerder op bij de verhuurder.³⁵

³³ Artikel 18 ROZ-model 230a en artikel 21 ROZ-model 290.

³⁴ Artikel 18 ROZ-model 230a en artikel 21 ROZ-model 290.

³⁵ NB De systeembeheerder zal deze informatie niet kunnen verstrekken aan een andere partij dan de aangeslotene (lees: de verhuurder).

- d. Alternatieve stroomvoorziening/(tijdelijke) maatregelen
Onderzoek met elkaar of (tijdelijke) alternatieve energievoorzieningen mogelijk zijn, zoals pv-panelen, batterijen of een aggregaat.³⁶ Als met tijdelijke voorzieningen wordt gewerkt, maak dan duidelijke afspraken in de huurovereenkomst voor wiens rekening en risico deze tijdelijke voorzieningen worden aangelegd en daarnaast voor wie de exploitatiekosten komen van de tijdelijke voorziening; diesel is duurder dan elektriciteit.
- e. Bedingen van garanties of opschortende voorwaarden
Bij twijfel over de beschikbaarheid van voldoende transportcapaciteit: beding dat de huurovereenkomst in werking treedt onder de opschortende voorwaarde dat een ATO met het voldoende GTV is gesloten, dan wel dat de huurovereenkomst kan worden opgezegd of ontbonden als het benodigde vermogen niet binnen een bepaalde termijn beschikbaar is.

9. Punt van aandacht voor verhuurder bij lopende huurovereenkomsten

Hiervoor hebben wij geschreven dat de ATO – afhankelijk van de aard van het gehuurde – zowel op naam kan staan van de huurder als op naam van de verhuurder. In het verleden was het gangbaar dat de ATO op naam stond van de huurder. Deze kon bij het einde van de huurovereenkomst worden beëindigd en een volgende huurder kon een nieuwe ATO afsluiten.

Dat is in het huidige tijdgewricht met netcongestie aanzienlijk gewijzigd. Een verhuurder heeft er belang bij dat de aansluiting en het GTV behouden blijven en (zo nodig) door de huurder worden overgedragen aan de verhuurder of een nieuwe huurder; eenmaal opgezegd kan de verhuurder of een nieuwe huurder achteraan aansluiten. Verhuurders doen er dan ook verstandig aan om huurders er tijdig op te wijzen dat de ATO (conform de huurovereenkomst waarin dit reeds dient te zijn opgenomen) bij het einde van de huurovereenkomst moet worden overgedragen en niet mag worden opgezegd, alsook dat het GTV gedurende de huur niet mag worden verlaagd.³⁷ Ook hiervoor geldt: eenmaal verlaagd is achteraan aansluiten als je zou willen verhogen. Het ligt op de weg van de verhuurder die daar belang bij heeft om duidelijke afspraken te maken met de huurder.

10. Conclusie

Netcongestie is geen tijdelijk fenomeen, maar een structureel knelpunt in de Nederlandse energie-infrastructuur dat de komende jaren niet zal verdwijnen. De E-wet bepaalt dat de systeembeheerder op verzoek een aanbod doet, maar staat weigering toe indien – en voor zolang – onvoldoende transportcapaciteit beschikbaar is. Uit de in dit artikel besproken jurisprudentie en wetgeving volgt een drietal

conclusies voor de huurrechtpraktijk. Ten eerste: ontbreekt een ATO met GTV geheel bij aanvang van de huur, dan is in beginsel sprake van een gebrek waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is. Ten tweede: is er wel een ATO maar is het GTV ontoereikend voor het beoogde (elektriciteits-intensieve(re)) gebruik, dan hangt de vraag of en in hoeverre sprake is van een gebrek sterk af van de vraag wat is verhuurd en in hoeverre verhuurder wist of moest weten wat de behoefte van huurder zou zijn. Ten derde: past de huurder zijn bedrijfsactiviteiten gedurende de huur aan waardoor hij meer GTV nodig heeft, dan komen de gevolgen daarvan in beginsel voor zijn eigen rekening. De grens tussen het risico van de verhuurder en dat van de huurder is daarmee niet absoluut, maar afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval – en juist daarom is contractuele duidelijkheid bij het sluiten van de huurovereenkomst onmisbaar. Partijen doen er verstandig aan hierbij uitgebreid stil te staan vóór het aangaan van de huurovereenkomst. Dat betekent: de beschikbare aansluiting en het GTV in kaart brengen, afspraken vastleggen over wie verantwoordelijk is voor het verkrijgen of uitbreiden van de aansluiting en het GTV, en zo nodig de werking van de huurovereenkomst afhankelijk stellen van de beschikbaarheid van voldoende transportcapaciteit. Wie dat nalaat, loopt het risico dat de rechter de gevolgen van netcongestie op zijn bord legt – als verhuurder in de vorm van een gebrek, als huurder in de vorm van een exploitatierisico dat hij toch zelf had moeten voorzien.

³⁶ Ook kan worden gedacht aan alternatieve transportrechten (bijv. TDTR of TBTR).

³⁷ Ook al kan dat goedkoper zijn voor de huurder.