



VASTGOEDONTWIKKELING EN NETWERKCONGESTIE

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT - MR. ANGELA
COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 28 JULI 2026

Inleiding

Steeds vaker krijgen projectontwikkelaars, beleggers maar ook (ver)huurders te maken met beperkingen op het elektriciteitsnet. Waar een nieuwe of zwaardere aansluiting voorheen vaak een formaliteit was, blijkt tegenwoordig regelmatig dat onvoldoende transportcapaciteit beschikbaar is. Een nieuwe bedrijfslocatie wordt gekocht, een bedrijf wil uitbreiden of een pand wordt verduurzaamd, maar vervolgens blijkt dat de benodigde transportcapaciteit niet beschikbaar is.

In de praktijk ontstaat dan al snel de vraag of een netbeheerder verplicht is om een aansluiting te realiseren of extra capaciteit beschikbaar te stellen. Een centrale rol is daarbij weggelegd voor de Aansluit- en Transportovereenkomst ("ATO"). De ATO afgesloten vóór 2024 is doorgaans een zogeheten vaste ATO. In 2024 zijn daar nieuwe contractvarianten – met minder zekerheid dan de traditionele rechten – bij gekomen. In deze blog bespreken wij de wettelijke aansluitplicht van de netbeheerder, de betekenis van deze vaste ATO en de gevolgen van netcongestie voor vastgoed- en ontwikkelingsprojecten.

Wat is een vaste ATO?

De Aansluit- en Transportovereenkomst vormt de juridische basis voor de aansluiting in combinatie met de levering van transportcapaciteit op het elektriciteitsnet. In deze overeenkomst tussen de netbeheerder en een afnemer (eigenaar of bedrijf) worden onder meer afspraken gemaakt over de aansluiting van een locatie op het net en de hoeveelheid capaciteit die de afnemer mag afnemen en/of terugleveren.

In de praktijk wordt vaak verondersteld dat een bestaande aansluiting automatisch betekent dat op ieder gewenst moment van de dag ook voldoende stroom voor het bestaande of beoogde gebruik beschikbaar is. Dat is echter niet het geval. Een aansluiting en transportcapaciteit zijn juridisch en feitelijk twee verschillende zaken. Het is daarom goed mogelijk dat een perceel of bedrijfsgebouw beschikt over een aansluiting, terwijl een uitbreiding van de gecontracteerde capaciteit niet beschikbaar is.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Aansluitplicht netbeheerder

Het Nederlandse energiesysteem is gebaseerd op het uitgangspunt dat afnemers toegang moeten kunnen krijgen tot het energienet. Op netbeheerders rust daarom een wettelijke aansluitplicht, deze is opgenomen in art. 3.38 Energiewet.

Dat betekent dat een netbeheerder in beginsel verplicht is om een verzoek tot aansluiting op het elektriciteitsnet te honoreren. Deze verplichting is van groot maatschappelijk belang. Zonder aansluiting kunnen woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen immers niet functioneren.

De wettelijke aansluitplicht betekent echter niet dat iedere gewenste aansluiting onmiddellijk gerealiseerd kan worden. Voor de uitvoering daarvan is de netbeheerder afhankelijk van de technische mogelijkheden van het net en de beschikbare infrastructuur.

Daarnaast heeft een netbeheerder een transportverplichting. Netbeheerders moeten in beginsel voor de betreffende aansluiting ook capaciteit beschikbaar stellen voor het transport van elektriciteit. Juist op dit punt ontstaat momenteel veel discussie.

Netcongestie en de grenzen van de transportverplichting

De energietransitie, elektrificatie van bedrijfsprocessen, laadvoorzieningen voor voertuigen en de groei van duurzame energieopwekking leggen een grote druk op het elektriciteitsnet. Daardoor is in veel regio's sprake van netcongestie. Dat betekent dat er meer transportcapaciteit wordt gevraagd dan het net op de gevraagde momenten van de dag kan verwerken.

De wet verplicht netbeheerders weliswaar om transportdiensten aan te bieden, maar die verplichting kent grenzen. Wanneer de netbeheerder aannemelijk kan maken dat onvoldoende capaciteit beschikbaar is of dat de betrouwbaarheid en veiligheid van het net in gevaar komen, kan een aanvraag voor transportcapaciteit worden geweigerd of op een wachtlijst worden geplaatst. Dat leidt regelmatig tot juridische discussies. Ondernemers hebben vaak aanzienlijke investeringen gedaan in vastgoed of bedrijfsontwikkeling en rekenen erop dat op enig moment voldoende elektriciteit beschikbaar zal zijn. De netbeheerder beroept zich daarentegen op de fysieke beperkingen van het netwerk.

Dat betekent dat het bij vastgoedtransacties niet langer afdoende is om na te gaan of een pand aangesloten is op het elektriciteitsnet, maar het ook van belang is of er afdoende transportcapaciteit beschikbaar is voor het beoogde gebruik van het pand. Voor projectontwikkelaars, (potentiële) kopers en/of huurders is het daarom raadzaam om tijdig onderzoek te doen naar de bestaande aansluiting en de inhoud van de afspraken met de netbeheerder in de (vaste) ATO: welke aansluitcapaciteit is aanwezig en welke transportcapaciteit is voor welke momenten gecontracteerd? Is het beoogde gebruik afhankelijk van eventuele aanvullende capaciteit, en daarmee een aanvullende aanvraag voor aanvullende transportcapaciteit?

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Het is verstandig dit soort onzekerheden (risico's) te benoemen in onderhandelingen tot aankoop van vastgoed, en afspraken daarover af te hechten in de daaropvolgende koopovereenkomst. Het kan bijvoorbeeld verstandig zijn om opschortende voorwaarden op te nemen of specifieke garanties te vragen over de beschikbare capaciteit. In huurovereenkomsten kan het van belang zijn om acht te slaan op de vraag of verhuurder of huurder de contractspartij is bij de (vaste) ATO, en wat de gevolgen kunnen zijn voor de ander op het moment dat één van de partijen niet aan haar verplichtingen op grond van deze ATO voldoet.

Heeft u vragen over een Aansluit- en Transportovereenkomst, de aansluitplicht van de netbeheerder of de gevolgen van netcongestie voor uw vastgoedproject? Neem dan contact op met één van onze specialisten van de sectie Vastgoed en Bouwrecht [Angela Coppelmans](#) of [Anne van Beijsterveldt](#).



MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT
Advocaat

a.vanbeijsterveldt@devoort.nl
[013-4668860](tel:013-4668860)

MR. ANGELA COPPELMANS
Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl
[013-4668860](tel:013-4668860)



SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg