

Hoe kunnen woningen (verplicht) worden afgesloten van het aardgas?

mr. G.W. Rodenhuis en mr. S. Simonetti¹

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ruim de helft van ons energiegebruik en wordt nog grotendeels verwarmd door middel van aardgas. Om de klimaatdoelstellingen te behalen dient dit aardgasverbruik (en de daarmee gepaard gaande uitstoot van CO₂) te worden gereduceerd. Woningen moeten worden omgeschakeld naar een duurzame warmtevoorziening en afgesloten van het aardgas. In dit artikel wordt onderzocht welke juridische mogelijkheden bestaan om gasaansluitingen af te sluiten onder de huidige wet- en regelgeving, als experiment onder de Crisis- en herstelwet, vooruitlopend op de aanstaande nieuwe Omgevingswet. Daarbij wordt ook kort ingegaan op enkele bestuurs- en civielrechtelijke aspecten.

In het Klimaatakkoord 2019 is voor de sector gebouwde omgeving gekozen voor een wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten een regierol krijgen toebedeeld.² Om gemeenten de mogelijkheid te geven om bij wijze van experiment bepaalde gebieden van het gas af te sluiten is het interbestuurlijke Programma Aardgasvrije Wijken geïntroduceerd. Onder dit programma kan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zg. 'proeftuinen' aanwijzen: wijken, buurten of dorpen waarin aan de hand van experimenten kan worden geleerd hoe vraagstukken met betrekking tot het aardgasvrij maken kunnen worden aangepakt. In oktober 2018 zijn de eerste 27 proeftuinen geselecteerd en momenteel loopt een tweede selectieronde waarvan de uitkomst in het najaar 2020 wordt verwacht. Aangewezen proeftuingemeenten laten echter weten omgevingsrechtelijke belemmeringen te ervaren in het realiseren van een aardgasloze gebouwde omgeving in de proeftuinwijken. Het ontbreekt de proeftuingemeenten met name aan juridische grondslag om in bestemmingsplannen regels op te nemen om ontkoppeling van het gasnet te realiseren. Vanwege het standaard eerbiedigend overgangsrecht op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is het gemeenten namelijk niet toegestaan om in een bestemmingsplan een (onvoorwaardelijke) gebodsbepaling op te nemen.³

Ook hebben gemeenten niet de bevoegdheid om in de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) een gebodsbepaling op te nemen om verplicht af te schakelen van het aardgas.⁴ Gemeenten kunnen alleen decentraal regels stellen over onderwerpen die niet reeds uitputtend en exclusief zijn geregeld in hogere wet- en regelgeving.⁵ Maar in de Gaswet lezen gemeenten nu juist een uitputtende regeling over gasinfrastructuur en gasvoorziening bij gebouwen, waardoor zij gemeentelijke regels rond gasafsluiting strijdig achten met die hogere wet.⁶ Het gaat dan met name om de gasaansluitplicht in art. 10 Gaswet en om art. 62 Gaswet, dat bepaalt dat gemeenteraden niet bevoegd zijn het transporteren en het leveren van gas in het belang van de energievoorziening aan regels te binden.⁷

1. Gasaansluitplicht

Ten aanzien van kleinverbruikers heeft de netbeheerder een aansluitplicht. Art. 10, zesde lid, aanhef en onderdeel a, van de Gaswet bepaalt dat een net-

gezet.

1. George Rodenhuis is manager juridische zaken bij Netbeheer Nederland en Sander Simonetti is advocaat bij HVG Law.
2. Klimaatakkoord d.d. 28 juni 2019, p. 29.
3. Ingevolge de art. 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient in een bestemmingsplan eerbiedigend overgangsrecht te worden opgenomen, waardoor bouwwerken die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn en met het nieuwe bestemmingsplan in strijd zijn, mogen blijven voortbestaan, en met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik mag worden voort-

4. R.A. Jager, 'Is het mogelijk alle woningeigenaren verplicht van het aardgas af te schakelen?', *Tijdschrift voor Omgevingsrecht*, nr. 4, 2019, par. 3.1.
5. Art. 121 Gemeentewet.
6. Zie het memo van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG d.d. 12 december 2018 'Vragen en antwoorden op de Gaswet in de Chw' over de door de gemeenten ervaren belemmeringen (https://vng.nl/files/vng/vng_gaswet_chw_amendement_vraag_en_antwoord_20181212.pdf)).
7. Ook kan worden gewezen op art. 44, zevende lid ('Een netbeheerder en een vergunninghouder voeren een beleid, gericht op het voorkomen van het afsluiten van een afnemer') en achtste lid ('Bij ministeriële regeling worden regels gesteld over het beëindigen van de levering van gas aan een afnemer') van de Gaswet.

beheerder in zijn verzorgingsgebied tot taak heeft om een ieder die daarom verzoekt te voorzien van een aansluiting met een doorlaatwaarde van ten hoogste 40 m³ (n) per uur. Bovendien verplicht art. 10.6, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 tot aansluiting van een bouwwerk op een gastransportnet, indien de gasaansluitplicht uit de Gaswet op de aansluiting van toepassing is.

Bij de inwerkingtreding van de wet Voortgang Energietransitie (Wet VET)⁸ zijn per 1 juli 2018 in art. 10, zevende lid, van de Gaswet uitzonderingen geïntroduceerd op de aansluitplicht.⁹ Sindsdien is de gasaansluitplicht niet langer van toepassing op nieuwbouw, tenzij het college van burgemeester en wethouders het gebied waarin het desbetreffende bouwwerk wordt gebouwd heeft aangewezen als gebied waarin aansluiting op een gastransportnet om zwaarwegende redenen van algemeen belang noodzakelijk is, waaronder begrepen de maatschappelijke kosten en baten. Voor bestaande bouw geldt, in gebieden waar een gastransportnet aanwezig is, nog steeds wel een gasaansluitplicht, tenzij het college van burgemeester en wethouders het desbetreffende gebied heeft aangewezen als gebied waar zich een warmtenet of andere energie-infrastructuur bevindt of gaat bevinden waarmee kan worden voorzien in de verwachte warmtebehoefte. Op deze manier kan een gemeente via een zogenoemd gebiedsaanwijzingsbesluit de netbeheerder 'ontheffen' van zijn aansluitplicht.¹⁰ De uitzonderingsbepaling voorziet echter niet in de mogelijkheid of bevoegdheid om aangeslotenen verplicht af te sluiten van het gas. Mogelijkheden daartoe moeten worden gezocht in het omgevingsrecht. Om die reden pleiten gemeenten voor uitbreiding van de experimenteermogelijkheden onder de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw).¹¹

2. Experimenteren onder de Chw

De Chw bevat een wettelijke basis die het mogelijk maakt om bij Algemene Maatregel van Bestuur (hierna: AMvB) van bepaalde wet- en regelgeving af te wijken in het kader van experimenten die bijdragen aan duurzame ontwikkeling en innovatie, of het versterken van de economische structuur. De desbetreffende AMvB, het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: BuChw), wordt periodiek in tranches aangepast, waarbij dan steeds nieuwe experimenten kunnen worden toegestaan, of bestaande experimenten uitgebreid. Op wijziging van

het BuChw is de voorhangprocedure van toepassing.¹²

Het amendement Dik-Faber/Van Eijs

De Gaswet was aanvankelijk niet opgenomen in de Chw op de limitatieve lijst van wetten waarvan bij wege van experiment kan worden afgeweken. Naar aanleiding van het pleidooi van de gemeenten voor meer experimenteerruimte is dat per 19 juni 2019 alsnog gebeurd, via het amendement Dik-Faber/Van Eijs.¹³ De aanleiding van dit amendement was de wens tot 'afbouw van de afhankelijkheid van aardgas in de gebouwde omgeving' en 'het realiseren van een aardgasloze gebouwde omgeving'. Met het amendement is beoogd om gemeenten de bevoegdheid te geven om in het kader van een experiment 'in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte per wijk of gebied een datum op te nemen waarop de gasaansluitingen van bestaande gebouwen afgekoppeld (kunnen) worden en daarmee de wijk of het gebied aardgasvrij wordt'.¹⁴ Art. 2.4, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Chw bepaalt nu dat op verzoek van een bestuursorgaan bij AMvB bij wege van experiment kan worden afgeweken van het bepaalde bij of krachtens de Gaswet, met dien verstande dat de taken die bij of krachtens die wet aan een netbeheerder zijn opgedragen niet worden gewijzigd.

In het huidige BuChw is de grondslag voor de vaststelling van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte vastgelegd in art. 7c. Dit artikel bepaalt dat in aanvulling op art. 3.1, eerste lid, van de Wro in een bestemmingsplan aanvullende regels kunnen worden gesteld, die strekken ten behoeve van het:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Gelet op de parlementaire geschiedenis is de ratio van deze bepaling dat het mogelijk moet zijn om in een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook regels op te nemen ter bevordering van duurzame ontwikkeling.¹⁵ Hierin lijkt reeds een grondslag te schuilen om in een bestemmingsplan verbrede reikwijdte ook regels te stellen die zien op (alternatieve) energie-infrastructuur. Ingevolge de gewijzigde Chw, zoals aangepast door het amendement Dik-Faber/Van Eijs, kan nu aan het BuChw worden toegevoegd dat in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte, in afwijking van de Gaswet, ook regels kunnen worden gesteld over het beëindigen van de gasvoorziening en de transitie naar een duurzame energievoorziening.

8. *Stb.* 2018, 129.

9. Geïntroduceerd bij amendement, zie *Kamerstukken II* 2017/18, 34 627, nr. 39 (amendement Jetten c.s.).

10. Voorheen bestond deze mogelijkheid ook al, maar gold deze enkel voor warmtenetten en was de besluitbevoegdheid belegd bij de ACM, op voorstel van de netbeheerders (in de Gebiedsindelingscode Gas), zie art. 12b, eerste lid onderdeel f, van de Gaswet (oud).

11. Memo VNG 12 december 2018, p. 3.

12. Art. 5.2a Chw.

13. *Kamerstukken II* 2018/19, 35 013, nr. 21 (amendement Dik-Faber/Van Eijs).

14. Toelichting bij het amendement, p. 1.

15. Zie bijvoorbeeld de toelichting bij de wijziging van het BuChw (tiende tranche), *Stb.* 2015, 323.

Om de gewenste experimenteergrondslag en -ruimte daadwerkelijk te creëren, moet dus ook het BuChw nog worden gewijzigd. In de toelichting op het amendement Dik-Faber/Van Eijs wordt opgemerkt dat in het BuChw dient te worden geregeld dat de experimenten 'zich beperken tot de (ingediende) proeftuinen en herstructurerings- of transformatiegebieden' en dat tevens 'de verhouding tussen het energierecht (motief marktordering) en het omgevingsrecht (motief beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving) nader [kan] worden verduidelijkt en ingevuld.'

Het nieuwe BuChw

Op 7 februari 2020 is het ontwerp-aanpassingsbesluit BuChw gepubliceerd.¹⁶ Hierin wordt een nieuw art. 7ag toegevoegd aan het BuChw. Dit artikel is toegespitst op gebieden waar zowel een (verouderd) gasnet als een warmtenet aanwezig is. De aanleiding voor het artikel is het project Overvecht-Noord Aardgasvrij in de gemeente Utrecht (een van de 27 proeftuinen van het Programma Aardgasvrije Wijken), en het artikel is vooralsnog ook alleen van toepassing op dat plangebied.

Overvecht-Noord Aardgasvrij¹⁷

In Overvecht-Noord liggen gasleidingen die sterk verouderd zijn en uit veiligheidsoverwegingen door de netbeheerder versneld zouden moeten worden vernieuwd indien er gebruikers op zijn aangesloten. Dat staat evenwel haaks op de ambitie van de gemeente Utrecht om uiterlijk in 2030 in Overvecht-Noord geen gebruik meer te maken van aardgas. De meeste woningen in het plangebied maken uitsluitend gebruik van gas om te koken, terwijl de verwarming van de woningen en de verwarming van warmtapwater plaatsvindt via stadswarmte. Uitfasering van de gasinfrastructuur is daardoor relatief eenvoudig te realiseren, omdat geen ingrijpende maatregelen aan de woning of aan de energie-infrastructuur hoeven te worden genomen. Door de gemeente Utrecht wordt al geruime tijd met de bewoners gesproken over het aardgasvrij maken van het plangebied. Een traject van volledig vrijwillige uitfasering van kookgasaansluitingen brengt echter het risico met zich dat enkele bewoners niet mee willen gaan of zonder duidelijke reden in het geheel niet reageren op voorstellen tot uitfasering van de kookgasaansluitingen. Dit leidt tot het risico dat de gasinfrastructuur toch in stand gehouden en vernieuwd zal moeten worden voor slechts een beperkt aantal gebruikers. Daarom had Utrecht

aanvullende instrumenten nodig en werd het project aangemeld voor een experiment onder de Chw. Hoewel het beëindigen van de kookgasaansluitingen in het plangebied een relatief kleine bijdrage levert aan de CO₂-reductie (het grootste potentieel voor verduurzaming in Overvecht-Noord bestaat bij woningen en bedrijven waar aardgas wordt gebruikt voor verwarming van de gebouwen) wordt het toch gezien als een belangrijke stap in de energietransitie in het gebied. De gedachte is dat met het experiment onder meer ervaring kan worden opgedaan met het ontzorgen van bewoners, welke ervaringen vervolgens kunnen worden benut bij de verdere energietransitie in het gebied en overige gebieden in Utrecht.¹⁸

Het nieuwe art. 7ag BuChw is algemeen geformuleerd, maar volledig toegespitst op de specifieke situatie in Overvecht-Noord.¹⁹ Het artikel bepaalt dat, in afwijking van art. 62 van de Gaswet en in aanvulling op art. 3.1, eerste lid, van de Wro, in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gebieden kunnen worden aangewezen waarbinnen het verboden is te beschikken over een kookgasaansluiting²⁰ vanaf een in dat bestemmingsplan gestelde datum²¹, mits:

- a. de bestaande gastransportleidingen om veiligheidsredenen aan vervanging toe zijn;
- b. de onroerende zaken zijn aangesloten op een warmtenet als bedoeld in art. 1, eerste lid, van de Warmtewet dat kan voorzien in de verwachte warmtebehoefte; en
- c. het college van burgemeester en wethouders het gebied heeft aangewezen als een gebied in de zin van art. 10, zevende lid, onderdeel b, van de Gaswet.²²

In het vijfde lid van het nieuwe art. 7ag BuChw is bepaald dat art. 7c, negende lid, onderdeel a, onder 2°, van het BuChw voor dit experiment niet van toepassing is. In die bepaling is opgenomen dat voor

16. *Stcrt.* 2020, 7147: Voorpublicatie tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche).

17. Een beschrijving van het project in Overvecht-Noord is te vinden in de Nota van Toelichting (NvT) in de voorpublicatie van het nieuwe BuChw (*Stcrt.* 2020, 7147). Zie ook de website van de gemeente Utrecht (www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/utrecht-aardgasvrij/overvecht-noord-aardgasvrij).

18. NvT BuChw, p. 6.

19. Het zevende lid bepaalt dat het artikel alleen van toepassing is op het plangebied Overvecht-Noord.

20. In art. 7ag wordt 'kookgasaansluiting' gedefinieerd als een 'aansluiting als bedoeld in art. 1, eerste lid, onderdeel m, van de Gaswet waarbij de onroerende zaak ook een aansluiting heeft op een warmtenet als bedoeld in art. 1, eerste lid, van de Warmtewet dat kan voorzien in de verwachte warmtebehoefte.'

21. Omtrent deze datum staat in de toelichting dat in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet worden gemotiveerd dat sprake is van een redelijke termijn tussen het moment van vaststellen van het bestemmingsplan en het moment dat het beschikken over kookgasaansluitingen niet meer is toegestaan, gelet op de omstandigheden in het betreffende gebied (opdat betrokkenen voldoende tijd te hebben om een andere, elektrische kookvoorziening te realiseren).

22. Om herleving van de aansluitplicht als bedoeld in art. 10, zesde lid, onderdeel a, van de Gaswet te voorkomen is het noodzakelijk dat de gemeente met gebruikmaking van art. 10, zevende lid, onderdeel b, van de Gaswet het gebied aanwijst als gebied waar zich, in dit geval, een warmtenet bevindt dat in de warmtebehoefte kan voorzien.

bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte kan worden afgeweken van art. 3.1.6, eerste lid, onderdeel f, van het Bro, omdat van de gemeente niet kan worden verlangd dat ze reeds bij het opstellen van het bestemmingsplan aangeeft hoe dit zal worden uitgevoerd (vanuit de gedachte dat de gemeente mogelijke ontwikkelingen vooral faciliteert en in mindere mate zelf de uitvoering van het bestemmingsplan ter hand neemt). Deze bepaling zou er voor het experiment in Overvecht-Noord echter toe leiden dat bij vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de haalbaarheid en betaalbaarheid van het alternatief van de kookgasaansluitingen nog niet zou hoeven worden aangetoond. Dat wordt onwenselijk geacht en daarom is deze bepaling buiten toepassing verklaard.²³

In het zesde lid is bepaald dat het opnemen van het in de art. 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 van het Bro voorgeschreven eerbiedigende overgangsrecht niet van toepassing is.²⁴ Zonder deze bepaling zouden ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan bestaande kookgasaansluitingen in gebruik mogen blijven.²⁵ Daarom is het noodzakelijk van dit eerbiedigende overgangsrecht af te kunnen wijken om te voorkomen dat het aanwijzen van gebieden waarin het beschikken over kookgasaansluitingen niet langer is toegestaan, niet effectief kan worden uitgevoerd.

Het loslaten van het standaard eerbiedigende overgangsrecht is overigens ook in lijn met de toekomstige Omgevingswet.²⁶ Die Omgevingswet bundelt alle wetten voor de leefomgeving en heeft als doel om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen.²⁷ Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Het meest opvallende verschil met een 'gewoon' bestemmingsplan is dat een omgevingsplan een brede reikwijdte heeft. Het omgevingsplan kent de begrenzing van 'een goede ruimtelijke ordening' niet (welke begrenzing onder de huidige wetgeving in art. 3.1 Wro wel geldt voor bestemmingsplannen). Het omgevingsplan bevat regels die over heel de fysieke leefomgeving gaan, waaronder bijvoorbeeld regels ten aanzien van het onderwerp milieu. Regelgeving onder de vigeur van de toekomstige Om-

gevingswet bevat geen voorgeschreven standaard overgangsrecht.²⁸

Als het nieuwe BuChw wordt vastgesteld conform het ontwerp-aanpassingsbesluit, krijgt de gemeenteraad van Utrecht²⁹ dus de mogelijkheid om in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gebieden in Overvecht-Noord aan te wijzen waarbinnen gebouweigenaren en bewoners vanaf een bepaalde datum niet meer over een kookgasaansluiting mogen beschikken.³⁰ De omgevingsrechtelijke basis voor het aardgasvrij maken van Overvecht-Noord is dan gelegd.³¹ Het afsluiten van woningen van het aardgas kent echter ook bestuurs- en civielrechtelijke aspecten. Enkele daarvan worden hieronder kort besproken.

3. Bestuursrechtelijke aspecten

De vaststelling van een bestemmingsplan (al dan niet met verbrede reikwijdte) is een procedure die met bestuursrechtelijke waarborgen is omkleed. Door belanghebbenden kunnen zienswijzen worden ingediend en tegen het besluit tot vaststelling

28. Dit heeft in belangrijke mate te maken met de accentverschuiving in de Omgevingswet ten opzichte van het in het ruimtelijke ordeningsrecht ontwikkelde uitgangspunt van zgn. toelatingsplanologie. Toelatingsplanologie gaat ervan uit dat een bestemmingsplan door het toekennen van bestemmingen en daarbij behorende regels wel ontwikkelingen mogelijk kan maken of verbieden, maar geen geboden kan bevatten. Volgens de regering opent het loslaten van het principe van toelatingsplanologie en het daardoor in beginsel toelaatbaar zijn van onvoorwaardelijke verplichtingen of gebiedsbepalingen in het omgevingsplan, keuzemogelijkheden voor gemeenten om per regel te bezien of en in welke vorm in overgangsrecht moet worden voorzien zodat maatwerk kan worden geboden. Bij het vormgeven van het overgangsrecht zal uiteraard het beginsel van rechtszekerheid van belang zijn, evenals het evenredigheidsbeginsel en het eigendomsrecht. Dit kan volgens de regering met zich meebrengen dat een overgangstermijn wordt opgenomen en nadeelcompensatie wordt toegekend. Zie Nota van Toelichting bij het Omgevingsbesluit, *Stb.* 2018/290, p. 99 e.v.

29. Op grond van het bepaalde in art. 7c, dertiende lid, van het BuChw kan de gemeenteraad deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

30. In de NvT (p. 3) staat overigens dat met de aanwijzing 'bestaande gasaansluitingen' kunnen worden verboden en 'tevens' het beschikken over kookgasaansluitingen kan worden verboden. Dit lijkt evenwel een verschrijving, want het nieuwe art. 7ag heeft alléén betrekking op 'kookgasaansluitingen' zoals gedefinieerd in dat artikel (d.w.z. gasaansluitingen van onroerende zaken die tevens zijn aangesloten op een warmtenet).

31. Art. 7c, achtste lid, en art. 7g, vijfde lid, van het BuChw bepalen dat van de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte op grond van het BuChw tot 1 januari 2024 gebruik kan worden gemaakt mits het ontwerp van deze plannen ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

23. NvT, p. 4.

24. Op grond van de Chw is het mogelijk om bij BuChw af te wijken van het Bro. Het Bro is vastgesteld krachtens de Wro en ingevolge art. 2.4, eerste lid, onderdeel o, van de Chw kan in het BuChw worden afgeweken van het bij of krachtens de Wro bepaalde.

25. Zie voetnoot 3.

26. De inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt voorzien 1 januari 2021, zie Kamerbrief over voortgang stelselherziening omgevingsrecht van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 29 november 2019, *Kamerstukken II* 2019/20, 33 118 nr. 123.

27. Zie R.A. Jager, *o.c.*, voor een uitgebreide analyse van de mogelijkheden voor gasafsluiting onder de Omgevingswet.

van het bestemmingsplan staat beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien beroep geen schorsende werking heeft, zouden gemeenten al wel aan de slag kunnen gaan met het nieuwe bestemmingsplan zonder dat dit onherroepelijk is, tenzij de rechter een voorlopige voorziening treft en de werking van het bestemmingsplanbesluit schorst.

Met de beëindiging van de gasvoorziening in het kader van een aardgasvrij-project zijn kosten gemoeid, zowel voor de (voormalig) aangeslotene als voor de netbeheerder. In het project Overvecht-Noord zullen de kosten voor de aangeslotene nog wel meevallen, aangezien deze voor zijn warmtevoorziening reeds is aangesloten op een warmtenet. In andere aardgasvrij-projecten, zal de aangeslotenen bijvoorbeeld zijn gasgestookte CV-ketel moeten verwijderen en afhankelijk van de nieuwe energievoorziening³² zijn woning moeten isoleren, installaties moeten vervangen en wellicht aansluiten op een alternatieve energie-infrastructuur.³³ Ook zullen er kosten zijn voor het noodzakelijke verwijderen van de gasaansluiting door de netbeheerder³⁴ en mogelijk de verwijdering van de gasinfrastructuur. Gelet op deze kosten en de inbreuk die met het nieuwe bestemmingsplan (met regels om de gasvoorziening te beëindigen) mogelijk wordt gemaakt op eigendomsrechten, kan de gemeente verplicht zijn om aangeslotenen en de netbeheerder nadeelcompensatie aan te bieden.³⁵ Een compensatieregeling kan onderdeel zijn van het gemeentelijke transitieplan, maar als belanghebbenden die compensatie onvoldoende vinden, kunnen zij ook schadevergoeding vorderen.

Op schade als gevolg van een bestemmingsplan is de planschaderegeling van de Wro van toepassing. Art. 6.1 Wro bepaalt dat een gemeente aan degene die als gevolg van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak (planschade), op aanvraag een tegemoetkoming toekent, voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een aanvraag voor planschadevergoeding dient te worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het schadeveroorzakende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.³⁶

32. Bijv. individuele warmtepomp, collectieve warmte, WKO, waterstof of *all-electric*.

33. Zie ook Jager, o.c., p. 146.

34. Over de verdeling van de kosten die daarmee gepaard gaan heeft Netbeheer Nederland, naar aanleiding van de motie van Van der Lee (*Kamerstukken II*, 32 813, nr. 290), een voorstel tot wijziging van de Tarievencode gas ingediend bij de ACM. De strekking hiervan is (in lijn met de motie) om de kosten voor verwijdering van een aansluiting 50/50 te verdelen tussen de (voormalig) aangeslotene en de netbeheerder (voorgesteld art. 2.9, vijfde lid).

35. Zie ook Jager, o.c., par. 6.

36. Art. 6.1, vijfde lid Wro.

Het is (nog) niet duidelijk of en hoe de door een woningeigenaar te maken kosten kunnen kwalificeren als inkomensderving dan wel waardevermindering van de woning. Indien geen beroep gedaan kan worden op de planschaderegeling, kan een woningeigenaar mogelijk een beroep doen op de (aanstaande) regeling nadeelcompensatie in de Algemene wet bestuursrecht.³⁷

Ingeval van gasafsluiting is denkbaar dat zowel de netbeheerder als bedrijven en burgers (aangeslotenen met een kleinverbruikaansluiting) compensatie kunnen claimen van de schade (kosten) die de gasafsluiting voor hen meebrengt, als dit onvoldoende is geborgd in het transitieplan.

Het ligt voor de hand dat de gemeente als onderdeel van het proeftuinproject afspraken maakt en regelingen treft om de lokale energietransitie te faciliteren. Niet alleen om planschadeclaims zoveel mogelijk te voorkomen, maar met name ook vanuit het oogpunt van draagvlak en stakeholder-management. Zo kunnen afspraken worden gemaakt met de netbeheerder over (tegemoetkoming in) de kosten die de netbeheerder zal moeten maken om de gasafsluiting te realiseren. En in het transitieplan kan een regeling worden opgenomen om aangeslotenen te ondersteunen bij (de financiering en uitvoering van) de overgang naar een nieuwe energievoorziening, zoals aansluiting op een warmtenet. Omtrent de aansluiting op warmtenetten worden nieuwe regels geïntroduceerd in de voorgestelde Wet houdende regels omtrent de productie, transport en levering van warmte (Wet collectieve warmtevoorziening), die de Warmtewet moet vervangen.³⁸ Als in een wijk een collectief warmtesysteem wordt aangelegd³⁹, dan geldt straks onder de Wet collectieve warmtevoorziening voor gebouweigenaren in beginsel een aansluitplicht op dat warmtesysteem, tenzij zij gebruik maken van hun 'opt out' recht. Voorafgaand aan de aanleg (of uitbreiding) van een collectief warmtesysteem dient een gebouweigenaar hierover door de gemeente te worden geïnformeerd, inclusief informatie over de indicatieve tarieven van het aangewezen warmtebedrijf, met het verzoek om binnen een bepaalde termijn aan te geven of de gebouweigenaar niet op het warmtesysteem aangesloten wil worden en

37. Zie ook Jager, o.c., p. 147.

38. Het wetsvoorstel is op 22 juni 2020 in consultatie gegaan (zie www.internetconsultatie.nl/warmtewet2).

39. In de concept-Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel (blz. 13) wordt ervan uitgegaan dat de gemeente door het wijzigen van het omgevingsplan onder de Omgevingswet bepaalt wanneer en hoe een wijk van het aardgas afgaat en welk duurzaam alternatief wordt geboden. Daarbij wordt opgemerkt dat dit voornamelijk alleen zal kunnen voor nieuwbouw en gevallen waarin vrijwillig of met toepassing van de experimenteerregeling van de Omgevingswet voor bestaande bouw het gebruik van aardgas wordt beëindigd, maar dat het kabinet voornemens is (zoals afgesproken in het Klimaatakkoord) om bij afzonderlijk wetsvoorstel deze mogelijkheid in het omgevingsplan uit te breiden naar de bestaande bouw.

geen warmte wil afnemen. Indien de gebouweigenaar niet (tijdig) op dat verzoek reageert, wordt deze geacht aangegeven te hebben op het collectief warmtesysteem aangesloten te willen worden en warmte te willen afnemen. De gebouweigenaar is dan de eerste vijf jaar verplicht aangesloten op het collectieve warmtesysteem.⁴⁰

Het gemeentelijke transitieplan kan ook voorzien in een compensatieregeling. Als daarmee het eventuele nadeel van betrokkenen voldoende is gedekt, zullen zij geen recht meer hebben op aanvullende planschadevergoeding.⁴¹ Onder de Wro en het bestuursrechtelijke nadeelcompensatierecht zijn tal van uitgangspunten ontwikkeld om te bepalen of en wanneer schade voor vergoeding in aanmerking komt.⁴²

Schadevergoeding die het gevolg is van aanpassing van het omgevingsplan zal straks onder de Omgevingswet onder de noemer 'nadeelcompensatie' vallen. Onder de Omgevingswet wordt het schade-moment verlegd naar het moment waarop uit het omgevingsplan rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven ontstaan. In dat kader sluit de Omgevingswet voor wat betreft indirecte schade aan bij het moment dat omgevingsvergunningen worden verleend, dan wel met activiteiten wordt gestart. Dit is een gevolg van het uitgangspunt van een realistische schadevergoeding onder de Omgevingswet.⁴³

4. Civielrechtelijke aspecten

Het concrete afsluiten van de gasaansluiting van een bewoner zal moeten gebeuren door de netbeheerder. De civielrechtelijke relatie tussen de aangeslotene en de netbeheerder wordt beheerd door de aansluit- en transportovereenkomst (ATO). De aan deze overeenkomst verbonden voorwaarden dienen transparant en eerlijk te zijn.⁴⁴ In de praktijk gebruiken netbeheerders de 'Algemene Voor-

waarden voor aansluiting en transport elektriciteit en gas voor kleinverbruikers'. Dit zijn de model-algemene voorwaarden van Netbeheer Nederland die tot stand zijn gekomen in overleg met de Consumentenbond in het kader van de SER-Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg en in werking zijn getreden per 1 augustus 2013.⁴⁵ Deze Algemene Voorwaarden worden ook toegepast door de Geschillencommissie Energie.⁴⁶

Als in een bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte) een gasafsluitdatum wordt geïntroduceerd, dan zal de netbeheerder de ATO vanaf die datum niet langer kunnen nakomen. De desbetreffende wijk zal immers van het gas af moeten, zodat de aansluitingen en mogelijk ook de gasinfrastructuur zullen moeten worden verwijderd. Als een bewoner dan niet zelf (vrijwillig) de ATO beëindigt, zal de netbeheerder dit moeten doen.

In de Algemene Voorwaarden (art. 3.2) is bepaald dat de ATO in beginsel wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Art. 3.6 bepaalt dat de ATO onder bepaalde voorwaarden kan worden opgezegd. De laatste zin van art. 3.6 bepaalt: 'De opzegtermijn voor de netbeheerder bedraagt minimaal dertig dagen. De netbeheerder zal slechts opzeggen in de gevallen waarin opzegging wegens zwaarwichtige belangen is gerechtvaardigd.'

Het is de vraag of een gemeentelijk Chw-experiment en de introductie van een bestemmingsplan met een gasafsluitdatum kwalificeren als 'zwaarwichtige belangen' (in de zin van de Algemene Voorwaarden) die opzegging van de ATO rechtvaardigen. Daartoe dient het begrip 'zwaarwichtige belangen' uit de Algemene Voorwaarden te worden uitgelegd (geïnterpreteerd). Kennelijk hebben de partijen die betrokken waren bij het opstellen van de Algemene Voorwaarden, waaronder de Consumentenbond, onder ogen gezien dat in bepaalde gevallen niet van de netbeheerder kan worden gevergd dat de ATO in stand blijft. Een bestemmingsplan met een gasafsluitdatum lijkt op het eerste gezicht wel een dergelijk geval, waarin opzegging van de ATO door de netbeheerder wegens zwaarwichtige belangen gerechtvaardigd kan zijn, temeer als in het gemeentelijke transitieplan voldoende is geborgd en gefaciliteerd dat de aangeslotene binnen een redelijke termijn kan overstappen op een alternatieve (duurzame) energievoorziening.

Het ligt hoe dan ook voor de hand dat de netbeheerder de aanstaande afsluiting en opzegging van de ATO ruim voor de beoogde gasafsluitdatum met de aangeslotenen communiceert en dat in het transitieplan ook een communicatieplan wordt opgenomen, waarin wordt geborgd dat bewoners tijdig en volledig worden geïnformeerd over de proeftuin, de uitrol van de beoogde nieuwe (duurzame) ener-

40. Het aangewezen warmtebedrijf heeft zo in ieder geval een periode van 5 jaar om een deel van zijn kosten terug te verdienen, aldus de toelichting op het wetsvoorstel.

41. Omdat de schade dan immers 'voldoende anderszins is verzekerd' in de zin van art. 6.1, eerste lid, van de Wro. Bij de beoordeling hiervan moet rekening worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden (zie bijvoorbeeld ABRvS 29 januari 2014, ECLI: NL:RVS:2014:182, BR 2014/41).

42. In dat kader moet onder meer gedacht worden aan indirecte schade die binnen het normale maatschappelijke risico valt en voor rekening van de aanvrager dient te blijven (waarbij thans voor zowel inkomensschade als waardedaling in beginsel een minimumforfait van 2% geldt) alsmede voorzienbaarheid (passieve en actieve risicoaanvaarding).

43. Dit uitgangspunt brengt tevens mee dat bij vergoeding van indirecte schade een vast forfait van 5% geldt wegens normaal maatschappelijk risico. Voor directe schade en inkomensschade geldt dit vaste forfait niet.

44. Art. 52b, eerste lid, van de Gaswet.

45. Beschikbaar via www.netbeheernederland.nl/consumenteninformatie/voorwaarden-gas-elektra.

46. Het reglement van de Geschillencommissie Energie (art. 16) bepaalt dat condities die niet stroken met de model algemene voorwaarden buiten beschouwing worden gelaten.

gievoorziening, het transitiepad, de timing en de uiteindelijke gasafsluitdatum.

Maar het valt natuurlijk niet uit te sluiten dat sommige bewoners juridische procedures zullen overwegen om zich te verzetten tegen de opzegging van de ATO door de netbeheerder. Dat kan bij de civiele rechter of bij de Geschillencommissie Energie (art. 18.3 van de Algemene Voorwaarden bepaalt dat een aangeslotene ervoor kan kiezen een geschil met de netbeheerder voor te leggen aan de Geschillencommissie). In die procedure kan de bewoner trachten te betogen dat de ATO niet mocht worden opgezegd wegens 'zwaarwichtige belangen'.⁴⁷

Eventueel kan door de netbeheerder dan nog worden gewezen op het leerstuk van de 'onvoorziene omstandigheden'. Art. 6:258 BW bepaalt dat de rechter op verzoek van een partij de gevolgen van een overeenkomst kan wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk kan ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Een ingrijpende wijziging van wet- en regelgeving die niet is verdisconteerd in de overeenkomst kan kwalificeren als een onvoorziene omstandigheid als gevolg waarvan ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet kan worden gevergd.⁴⁸ Overigens bepaalt art. 2.4 van de Algemene Voorwaarden dat in gevallen waarin de Algemene Voorwaarden niet voorzien de netbeheerder een regeling zal treffen 'naar redelijkheid'.⁴⁹

De rechter (of de Geschillencommissie) zal dan moeten beoordelen of de netbeheerder de overeenkomst rechtmatig heeft opgezegd, c.q. of de gasafsluitdatum in het bestemmingsplan voor de netbeheerder inderdaad meebrengt dat opzegging wegens 'zwaarwichtige belangen' is gerechtvaardigd. Zoals hierboven geschetst zijn er goede argumenten om te betogen dat dit inderdaad het geval is (mits is voorzien in een goede transitie-regeling). Overigens zou de aangeslotene ook nog een klacht

tegen de netbeheerder kunnen indienen bij de ACM op grond van art. 19 Gaswet.⁵⁰

Als de huidige Algemene Voorwaarden geen ruimte bieden voor opzegging, kan de netbeheerder ook overwegen om deze aan te passen. Art. 19.1 bepaalt dat de Algemene Voorwaarden eenzijdig door de netbeheerder kunnen worden gewijzigd.⁵¹ De netbeheerder zou van die mogelijkheid gebruik kunnen maken door bijvoorbeeld aan art. 3.6 toe te voegen dat onder 'zwaarwichtige belangen' in ieder geval wordt verstaan de introductie van een gemeentelijke gasafsluitplicht in het kader van de energietransitie.⁵²

Als de ATO door de netbeheerder rechtmatig is opgezegd, kan het gas op de beoogde afsluitdatum worden afgesloten en de aansluiting worden afgekoppeld. Het verdient aanbeveling om in die (schriftelijke) opzegging ook te vermelden dat direct voorafgaand aan de aangezegde einddatum

50. Een dergelijke klacht moet gaan over de wijze waarop de netbeheerder zijn taken en bevoegdheden op grond van de Gaswet uitoefent, dan wel aan zijn verplichtingen op grond van de Gaswet voldoet. Het is dan dus de vraag of het ingevolge een bestemmingsplan beëindigen van de gasvoorziening de taken/verplichtingen van de netbeheerder op grond van de Gaswet raakt. Dit lijkt volgens de wetgever niet het geval te zijn. In het Amendement staat immers dat (in het kader van een proeftuin) van de Gaswet kan worden afgeweken 'met dien verstande dat de taken die bij of krachtens die wet aan een netbeheerder zijn opgedragen niet worden gewijzigd'. In de toelichting schrijven de indieners van het Amendement dat de gemeente straks op grond van het BuChw (in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) een datum moet kunnen bepalen waarop het gas in een wijk wordt afgekoppeld, en ook dat het hierbij gaat om de verankering van gemeentelijke bevoegdheden (in bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte) en niet om de beheerstaken van netbeheerders. Kennelijk vond de wetgever dus dat dergelijke gasafsluiting in het kader van een experiment (proeftuin) geen wijziging brengt in de wettelijke (beheers)taken van de netbeheerder.

51. Wijzigingen treden in werking dertig dagen na de dag waarop de wijzigingen zijn bekend gemaakt, maar als de wederpartij de wijziging niet wenst te accepteren kan deze de ATO opzeggen (art. 19.5).

52. De aangeslotene zou dan kunnen betogen dat een dergelijke toevoeging aan de Algemene Voorwaarden 'onredelijk bezwarend' is en daarmee vernietigbaar (art. 6:233 onderdeel a, van het BW). Op grond van de zgn. 'grijze lijst' wordt vermoed onredelijk bezwarend te zijn een in algemene voorwaarden voorkomend beding 'dat de gebruiker van zijn gebondenheid aan de overeenkomst bevrijdt of hem de bevoegdheid daartoe geeft anders dan op in de overeenkomst vermelde gronden welke van dien aard zijn dat deze gebondenheid niet meer van hem kan worden gevergd' (art. 6:237, onderdeel d, van het BW). De aangeslotene zou dan moeten aantonen dat de door de netbeheerder vermelde beëindigingsgrond niet voldoet aan de eis dat de grond van zodanig gewicht is, dat verdere gebondenheid niet kan worden gevergd. Maar zoals hierboven geschetst lijkt de introductie van een gemeentelijke gasafsluitplicht wel degelijk een zwaarwichtige reden die rechtvaardigt dat de netbeheerder zijn gebondenheid aan de ATO kan beëindigen.

47. Bijvoorbeeld door te stellen dat het begrip 'zwaarwichtige belangen' onduidelijk is. Art. 6:238, tweede lid, van het BW bepaalt dat bedingen in algemene voorwaarden voor consumenten duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld, en dat bij twijfel over de betekenis van een beding de voor de wederpartij gunstigste uitleg prevaleert (zgn. *contra proferentem*-uitleg).

48. Vgl. A. van Dijk en T.S. de Lange, Is een wetswijziging een onvoorziene omstandigheid?, *VGFC* 2010(05); en P.J. Tanja, Kort begrip van onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW) en het vereiste van toekomstigheid, *Bb* 2018/1.

49. Zodat wellicht kan worden betoogd dat (als e.e.a. niet kwalificeert als 'zwaarwichtige belangen') de Algemene Voorwaarden niet voorzien in de introductie van gemeentelijk gasafsluit-beleid (en ook overigens überhaupt niet voorzien in de noodzakelijke energietransitie), zodat de netbeheerder gerechtigd is om 'naar redelijkheid' een regeling te treffen om het gemeentelijke transitieplan uit te voeren.

van de ATO een monteur namens de netbeheerder bij de bewoner zal langskomen om de afsluiting te effectueren. Art. 4.2(b) van de Algemene Voorwaarden bepaalt dat aan de netbeheerder toegang tot het perceel moet worden verleend 'mede ten behoeve van de uitvoering van een van overheidswege op de netbeheerder rustende verplichting'. Als bewoners zich toch verzetten tegen de afsluiting en bijvoorbeeld de monteur de toegang weigeren, kan de netbeheerder desnoods in rechte een medewerkingsplicht/toegangsrecht afdwingen en met de behulp van de sterke arm de woning betreden om de werkzaamheden uit te voeren die noodzakelijk zijn voor veilige afsluiting.

Het civielrechtelijke probleem van beëindiging van de ATO is in het project Overvecht-Noord op een bijzondere manier opgelost, nl. via impliciete beëindiging door de aangeslotene zelf. Het derde lid van het nieuwe art. 7ag BuChw regelt dat op de dag volgend op de datum uit het bestemmingsplan (d.w.z. de datum vanaf wanneer het verboden is over een kookgasaansluiting te beschikken), degene die over de kookgasaansluiting beschikt, geacht wordt de netbeheerder te hebben verzocht om beëindiging van die aansluiting.⁵³ In de toelichting wordt opgemerkt dat deze bepaling het voor de netbeheerder mogelijk maakt om ook bij bewoners die weigeren of nalaten zelf te verzoeken om beëindiging van de aansluiting, de benodigde handelingen te verrichten om de aansluiting vanaf de vastgestelde datum te beëindigen.⁵⁴ De aansluitingen zijn dan beëindigd op het moment dat er geen verbinding meer is tussen het gasnet en de desbetreffende onroerende zaken, en vervolgens kan de netbeheerder het gasnet in het gebied buiten gebruik nemen.

Bij het experiment in Overvecht-Noord, waar hoofdzakelijk huurwoningen staan, is ook het huurrecht nog relevant. De verhuurder (woningcorporatie) zal zorg moeten dragen voor de aanpassing van de huurwoningen conform het nieuwe bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In de toelichting bij art. 7ag BuChw wordt opgemerkt dat daaruit voortvloeiende werkzaamheden zijn aan te merken als 'dringende werkzaamheden' in de zin van art. 7:220, eerste lid, BW, zodat de huurder die

werkzaamheden moet gedogen.⁵⁵ Vervolgens volgt uit de art. 4.38 en 4.41 van het Bouwbesluit 2012 de verplichting tot het aanwezig zijn in een woning van een opstelplaats voor een kooktoestel. Eventuele noodzakelijke werkzaamheden, bijvoorbeeld aanpassingen in de meterkast, om aan die verplichting te kunnen voldoen, zijn daarom ook te kwalificeren als dringende werkzaamheden.⁵⁶

5. Conclusie

In 2018 is het Programma Aardgasvrije Wijken van start gegaan, in het kader waarvan de Minister van BZK ingediende projecten als proeftuin kan aanmerken.⁵⁷ Het is op dit moment voor gemeenten nog niet mogelijk om in het kader van een proeftuin de gasvoorziening in een wijk te beëindigen of individuele bewoners verplicht te laten afsluiten van het gasnet. De grondslag daarvoor is vorig jaar gecreëerd via het amendement Dik-Faber/Van Eijs, dat aan de Chw de mogelijkheid heeft toegevoegd om in het BuChw te bepalen dat voor proeftuinen kan worden afgeweken van belemmerende bepalingen uit de Gaswet. Naar verwachting wordt binnenkort als eerste van deze proeftuinen de wijk Overvecht-Noord in Utrecht aangewezen in het nieuwe BuChw. De gemeenteraad krijgt dan de mogelijkheid om in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te bepalen dat gebouweigenaren en bewoners vanaf een bepaalde datum niet meer over een gasaansluiting mogen beschikken.

De proeftuin Overvecht-Noord is nadrukkelijk bedoeld om ervaringen op te doen waarvan kan worden geleerd ten behoeve van andere (vervolg) projecten. Naar verwachting zal men bij de implementatie van het project in Utrecht nog wel op tal van praktische en juridische problemen stuiten. In dit artikel werden reeds enkele mogelijke bestuurs- en civielrechtelijke aspecten belicht. Het valt overigens te bezien of Overvecht-Noord voldoende relevante gezichtspunten zal opleveren voor groot-schalige verplichte gasafsluitingsprojecten in de rest van Nederland. De situatie in Utrecht is immers wel erg specifiek (er ligt een verouderd gasnet, de woningen hebben alleen kookgasaansluitingen

53. Het artikellid bepaalt niet met ingang van welke datum die opzegging geacht wordt te zijn gedaan, maar kennelijk is bedoeld met onmiddellijke ingang (dus de dag volgend op de datum uit het bestemmingsplan).

54. Mogelijk speelde ook het aspect van de afsluitkosten mee bij de introductie van deze juridische fictie van impliciete beëindiging door de aangeslotene zelf (uit de toelichting bij het BuChw blijkt dat echter niet). Art. 2.9 van de Tarievencode gas bepaalt dat bij wijziging van een aansluiting op verzoek van de aangeslotene en bij beëindiging van de aansluitovereenkomst de netbeheerder kosten voor het fysiek afschakelen of het verwijderen van de aansluiting via een eenmalige bijdrage in rekening mag brengen bij de voormalig aangeslotene. Zie voetnoot 34 omtrent het voorstel om de kosten voor verwijdering van een aansluiting 50/50 te verdelen tussen de (voormalig) aangeslotene en de netbeheerder.

55. Tegelijkertijd leiden de werkzaamheden niet tot een hogere huurprijs op grond van art. 7:255 BW als gevolg van het experiment.

56. Evenals, aldus de toelichting, eventuele noodzakelijke werkzaamheden om het kooktoestel veilig en goed te laten functioneren (indien de woning is verhuurd met een kooktoestel). De verhuurder moet de huurder het ongestoorde genot van het gehuurde verschaffen, en indien het kooktoestel tot het gehuurde behoort, geldt die verplichting ook daarvoor.

57. Overigens heeft de Algemene Rekenkamer zich recentelijk kritisch uitgelaten over het Programma Aardgasvrije Wijken, dat in de huidige vorm nog onvoldoende zou bijdragen aan de doelstellingen van de minister van BZK om wijken aardgasvrij te maken (zie www.rekenkamer.nl/actueel/nieuws/2020/05/20/aardgasvrije-wijken-te-hoge-verwachtingen-geweekt).

en zijn reeds aangesloten op een warmtenet). De echte uitdagingen zullen komen wanneer traditionele gaswijken verplicht moeten overschakelen op een nieuwe alternatieve energievoorziening.