

Registratie
Alliander-netwerk

‘Je moet af en toe zelf regels verzinnen, as you go’

Sinds de kabelarresten van de Hoge Raad uit 2003 zijn kabels en leidingen onroerend. Kabels en leidingen kunnen tegenwoordig als netwerk bij het Kadaster worden geregistreerd. Energiemaatschappijen zijn er druk mee bezig. Anouk Bisseling en Walter Jansen van Dirkzwager brengen het netwerk van energiemaatschappij Alliander in kaart. ‘Ik hoef niet iedere las of mof te zien.’

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

13.000 kilometer. Dat is van Amsterdam naar Nepal – en weer terug. Het is ook de lengte van alle gasleidingen van energiebedrijf Alliander in de provincie Noord-Holland. Alliander wilde dat het gasnetwerk werd geregistreerd en vroeg huisnotaris Walter Jansen en Anouk Bisseling van Dirkzwager in Arnhem in 2010 om dat te doen. De registratie van een netwerk van die grootte was toen nog onontgonnen gebied, niet alleen voor het bedrijf zelf, ook voor andere betrokkenen, zoals het Kadaster en de notaris. ‘Er was op dat moment nog geen manier om het gemakkelijk te doen’, vertelt kandidaat-notaris Anouk Bisseling. ‘We zijn met de opdrachtgever gaan kijken: wat zijn de kosten, waar lopen we tegenaan?’ Het was de opmaat voor een nog veel grotere opdracht: registratie van het Alliander-netwerk in héél Nederland.

OVERDRACHTSBELASTING

Toen kabels en leidingen nog door semi-publiekrechtelijke instellingen werden beheerd, was hun eigendomsrechtelijke status die van een roerend goed. Overdracht of verkoop was niet aan de orde. Dat veranderde eind jaren negentig van de vorige eeuw, toen de nutsbedrijven werden geprivatiseerd. Ineens gingen de nutsbedrijven van hand tot hand. Vreugde bij de fiscus: dan kon er ook overdrachtsbelasting worden betaald! Maar verschillende bedrijven – waaronder Alliander – weigerden de naheffingsaanslagen voor de overdrachtsbelasting te betalen. Ze zeiden dat het netwerk een roerende zaak was: het was weliswaar ingegraven, maar aan verandering onderhevig en dus ‘niet duurzaam verenigd met de grond’. Het geschil werd uitgevochten tot de Hoge Raad, die de fiscus in 2003 in het gelijk stelde. Dat bracht een lacune in de wetgeving aan het licht: om een onroerend goed te verkopen of

verhypotheekeren, moet het zijn ingeschreven bij het Kadaster en daarvoor moet je weten wie de eigenaar is. Maar die stond vaak niet als zodanig geregistreerd, omdat in lang niet alle gevallen zakelijke rechten waren gevestigd. Het probleem werd in 2007 opgelost met een wetswijziging. Sindsdien kunnen netwerken worden geregistreerd op naam van degene die heeft aangetoond de bevoegd aanlegger van het netwerk te zijn. Registratie is niet verplicht. ‘Maar wij juichen het toe dat netwerkbedrijven de belangrijkste activa in hun bedrijf – die kabels en leidingen dus – registreren’, zegt Jansen. ‘Daarmee waarborg je de belangrijkste bestanddelen van je bedrijf.’

AANLEGGERSCHAP

Hoe je vaststelt wie de bevoegd aanlegger zou kunnen zijn, werd in de wet niet omschreven. Het moest de notaris ‘genoegzaam zijn gebleken’ wie de eigenaar was, niet dat hij

‘We noemen het weleens een militaire operatie’



dan ook ieder perceeltje moest onderzoeken. Jansen: ‘Dus als je 100 meter leiding hebt waarvan je zeker weet door wie die is aangelegd, maar er zit een slootje tussen: mag je dan aannemen dat dat stukje ook tot het netwerk behoort? Dergelijke vragen werden aan het veld overgelaten.’

In overleg met Alliander bedachten Jansen en Bisseling een ‘sleutel’ om het bevoegde aanleggerschap aan te tonen. Als aan bepaalde voorwaarden was voldaan, bijvoorbeeld het aantal meters tussen het netwerk en de aansluiting tot de woning, werd het bevoegd aanleggerschap niet onderzocht, anders wel.

OVERGANGSREGELING

Het Kadaster zat ondertussen ook niet stil. Om de registratie van netwerken eenvoudiger te maken, werd de BA-kaart (van ‘bevoegd aanlegger’) ontwikkeld: een extra laag met kabels en leidingen die op de kadastrale kaart wordt geprojecteerd. De BA-kaart is gebaseerd op gegevens die door het bedrijf worden aangeleverd. Bisseling: ‘Je ziet in één oogopslag wie de eigenaar is van een perceel. Percelen van de overheid hebben bijvoorbeeld allemaal dezelfde kleur.’

Maar bij kabels en leidingen die al decennia in de grond zitten, is niet altijd te achterhalen wie ze heeft aangelegd. Jansen: ‘Het ministerie van Veiligheid en Justitie heeft toen met hulp van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie een werkgroep samengesteld met vertegenwoordigers van netwerkbedrijven, ministerie en notarissen om te zien hoe we elkaar tegemoet konden komen. Uit dat overleg is een overgangsregeling gekomen: netwerken die vóór 2007 zijn aangelegd, registreren we op basis van die regeling, van netwerken die erna zijn aangelegd dient het bevoegd aanleggerschap te worden aangetoond.’ Daarmee hield de samenwerking niet op, vertelt Jansen. Kantoor Dirkwager werkte

nauw samen met het Kadaster bij de verdere ontwikkeling van de BA-kaart voor netwerkregistratie. ‘Wij stelden dan steeds vragen: “Zou het niet mooi zijn als...”, en dan gingen zij weer aan de slag. Met de tool die er nu ligt, kunnen we veel nauwkeuriger dan met de sleutel de netwerken van Alliander registreren.’

KRANTENKNIPSEL

Het spreekt niet altijd vanzelf dat een bedrijf de bevoegd aanlegger is van alle delen van een netwerk. Jansen: ‘Je kunt natuurlijk best een opstalrecht hebben voor een stukje grond, maar als jij de aannemersovereenkomst uit 2006 kwijt bent, hoe bewijs je dan dat je die leiding daar ook hebt gelegd? Nou: bijvoorbeeld door via Google een krantenknipsel te zoeken waarin staat dat Alliander in die wijk bezig is geweest met elektriciteit aan te leggen.’

Wat het ook ingewikkeld maakt, is dat dit soort bedrijven de afgelopen tijd veelvuldig zijn gesplitst en gefuseerd, zegt Bisseling. ‘Dan speelt altijd de vraag van wie die netwerken en kabels waren. Alliander is daarvan een goed voorbeeld: het is ontstaan uit gemeentelijke en provinciale bedrijven die zijn gefuseerd. Dus het kan zijn dat de stukken die je nodig hebt uit het gemeentearchief moeten komen. Er zit dus ook een stukje ondernemingsrecht bij.’

MONNIKENWERK

De komende anderhalf jaar zullen Bisseling en Jansen het netwerk van Alliander door heel Nederland registreren, te beginnen in Friesland. Het werk zelf is ‘juridisch monnikenwerk’, zegt Bisseling. ‘Je werkt met twee schermen naast elkaar waarop je steeds tekeningen en andere bestanden moet controleren – heel intensief, geconcentreerd werk, dat je niet de hele dag kunt doen. Op een gegeven moment ga je sterretjes zien.’

Bij Dirkwager werken ze met een man of zes aan het project, bij Alliander zelf met nog veel méér. Daar moet de benodigde informatie immers worden verzameld. Jansen: ‘Goede communicatie is ontzettend belangrijk. Je moet zorgen dat je mensen niet overvoert met vragen en gegevens waar ze niks aan hebben, maar ook dat de juiste informatie bij de juiste persoon terechtkomt. We noemen het weleens een militaire operatie. Maar het is ontzettend leuk om met al die verschillende mensen te werken.’

AFWEGING

Uiteindelijk komt dan de vraag of de notaris met de hand op het hart kan zeggen dat hem ‘genoegzaam is gebleken’ wie de bevoegd aanlegger van het netwerk is. Jansen: ‘Wanneer is dat? Daar is in de vakliteratuur wel discussie over geweest. Als je je er met een jantje-van-leiden van afmaakt, kun je civiel- of tuchtrechtelijk worden aangepakt. Neem het voorbeeld van de aannemersovereenkomst die kwijt is. Maar stel dat er nog wel ergens een kopietje van een factuur is waaruit blijkt dat een termijn aan die aannemer is betaald, dan ga ik ervan uit dat er ook een aannemingsovereenkomst is, al heb ik die niet gezien. En dús vind ik dat genoegzaam aangetoond is, dat ze de aanlegger zijn. Maar die afweging moet je dus steeds maken. Een technische tekening volstaat meestal wel, ik hoef niet iedere las of mof te zien. Maar soms gaan we kijken, bijvoorbeeld bij een onderstation zoals je die wel langs de snelweg ziet, om te zien waar het breekpunt tussen verschillende netwerken zit. Dat kan van belang zijn voor de aansprakelijkheid, bijvoorbeeld als er een ongeluk gebeurt. Het is echt pionieren. Je moet af en toe zelf regels verzinnen, *as you go.*’ ■