

# WARMTENETTEN IN HET VLAAMSE GEWEST

# Warmtenetten in het Vlaamse Gewest

Een juridische en praktijkgerichte  
analyse van grondgebruik voor de  
uitrol van warmtenetinfrastructuur

Maja REYNEBEAU

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Warmtenetten in het Vlaamse Gewest. Een juridische en praktijkgerichte analyse van grondgebruik voor de uitrol van warmtenetinfrastructuur  
Maja Reynebeau

© 2023 Lefebvre Sarrut Belgium NV  
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1605-7  
D/2023/7849/33  
NUR 824  
Gedrukt in de Europese Unie



Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV  
Lay-out: Crius Group, Hulshout  
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / [www.dsigngraphics.be](http://www.dsigngraphics.be)  
Omslagbeeld: BeauVent cv

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op [www.stradalex.com](http://www.stradalex.com) en [www.jurisquare.be](http://www.jurisquare.be).

*“Sustainability is a buzzword, where everyone wants it,  
but most of the actors do not know where to begin”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> A. PATIL, A. AJA en P.M. HERDER, “Sustainable District Heating System: A Multi-Actor Perspective”, 2006 IEEE EIC Climate Change Conference, Ottawa, 2006, 1.



# VOORWOORD

De huidige energiecrisis heeft ons meer dan ooit doen nadenken over onze energiebevoorrading. Het gebruik van warmtenetten wordt daarbij steeds meer naar voor geschoven als een duurzaam alternatief voor aardgas voor de verwarming van gebouwen. Tegelijk kan het gebruik van warmtenetten helpen om onze afhankelijkheid van aardgas – en daarmee ook van de landen die aardgas produceren – te verminderen.

Een warmtenet is een systeem dat warmte naar gebouwen transporteert via een netwerk van ondergrondse leidingen waardoor water stroomt. Die warmte kan dan gebruikt worden voor de verwarming van die gebouwen. Voor de opwarming van het water dat door de leidingen stroomt, kunnen verschillende warmtebronnen worden gebruikt: restwarmte van industriële processen, fossiele brandstoffen of hernieuwbare energiebronnen zoals biomassa, aardwarmte of zonne-energie.

Wanneer een nieuwe technologie opduikt of een bestaande technologie belangrijker wordt, is het vaak zo dat het recht wat achterop holt. Meestal wordt immers pas dan onderzocht welke juridische vraagstukken die (nieuwe) technologie meebrengt en hoe die kunnen worden opgelost. Dit boek, dat de handelseditie vormt van het proefschrift dat Maja Reynebeau op 25 oktober 2022 op voortreffelijke wijze verdedigde, doet precies het omgekeerde. Op een ogenblik waarop warmtenetten nog in volle opgang zijn, biedt het namelijk al een uitgebreid draaiboek over hoe de aanleg en exploitatie van warmtenetten juridisch georganiseerd kan worden.

Aangezien over de juridische aspecten van de aanleg en exploitatie van warmtenetten in Vlaanderen nog geen uitvoerig onderzoek werd verricht, heeft Maja Reynebeau in dit boek voor een *bottom up*-benadering gekozen. Daarbij heeft zij de bestaande praktijk inzake de aanleg en exploitatie van warmtenetten als uitgangspunt genomen. Door interviews af te nemen met personen die vanuit diverse invalshoeken bij de aanleg en exploitatie van warmtenetten betrokken zijn en door een aantal concrete warmtenetprojecten te bestuderen, is zij er op uitstekende wijze in geslaagd de juridische vragen die bij de aanleg en exploitatie van warmtenetten rijzen, in kaart te brengen. Vervolgens heeft zij de bestaande juridische principes aangegrepen om deze juridische vragen op een grondige en wetenschappelijk onderbouwde wijze te beantwoorden.

Waar soms wel eens wordt beweerd dat het bestaande recht onvoldoende aangepast is om de uitdagingen inzake duurzaamheid aan te gaan, is Maja Reynebeau optimistischer gestemd. In dit boek betoogt zij immers op overtuigende wijze dat in het bestaande recht voldoende instrumenten te vinden zijn om de aanleg en exploitatie van warmtenetten juridisch vorm te geven.

Bewonderenswaardig is ook dat Maja Reynebeau in dit boek voor een breed perspectief heeft gekozen en aandacht besteedt aan de verschillende rechtstakken die voor de aanleg en exploitatie van warmtenetten relevant zijn. De focus ligt weliswaar op het goederenrecht, maar daarnaast behandelt zij ook het administratief recht, het energierecht en het verbintenissenrecht. Ook het fiscaal recht, het zekerheidsrecht en het insolventierecht komen aan bod bij de bespreking van de factoren die de keuze voor de juridische structuur voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet kunnen beïnvloeden. Op die manier is Maja Reynebeau erin geslaagd om een zeer volledig beeld te scheppen van de juridische kwesties die bij de aanleg en exploitatie van warmtenetten aan bod komen. Dit maakt het boek ook bijzonder bruikbaar voor de rechtspraktijk.

Zoals een jurylid bij de verdediging van het proefschrift aangaf, kan dit boek dan ook een *boost* betekenen voor de uitrol van warmtenetten en daarmee ook voor de overgang naar meer duurzame energie in Vlaanderen.

Joke BAECK  
Centrum voor Verbintenissen- en Goederenrecht UGent

# DANKWOORD

Dit boek is de commerciële editie van het doctoraal proefschrift dat ik op 25 oktober 2022 verdedigde aan de Universiteit Gent.

Het zal de lezer niet verwonderen dat het afronden van een doctoraatstraject van zeven jaar een behoorlijke lijst van personen met zich meebrengt die een woord van dank verdienen. De hierna genoemde personen hebben, elk op hun eigen wijze, het voorbije academisch avontuur samen met mij gerealiseerd.

Een belangrijke verantwoordelijke voor het succesvol afronden van mijn doctoraatstraject is in de eerste plaats mijn promotor, professor Joke Baeck. Gedurende onze jarenlange samenwerking maakte zij mij wegwijs in het voeren van voortgezet academisch onderzoek. Zij verleende mij vrijheid om het doctoraat de richting te geven die ik zelf beoogde, maar hield steeds een vinger aan de pols. Haar bijzondere inzet – zij nam stevast uitgebreid de tijd om tekstmateriaal grondig na te lezen – maar ook haar persoonlijke betrokkenheid, zowel binnen als buiten de werksfeer, heb ik stevast als een aangenaam houvast ervaren. Ik wil professor Baeck voor dat alles uitdrukkelijk en welgemeend bedanken.

Ik had daarnaast ook het genoegen om gedurende al die jaren omgeven te zijn door de leden van mijn begeleidingscommissie. Professor Jan Bael, professor Annelies Wylleman, professor Frederik Vandendriessche en professor Antoinette Verhage volgden systematisch de voortgang van het onderzoek op. Hun onuitputtelijke kennis wist mij bij elke bespreking te inspireren en te motiveren. Ik ben hen allen veel dank verschuldigd voor hun heldere en constructieve opmerkingen en suggesties.

Niet alleen mijn promotor en de leden van mijn begeleidingscommissie hebben bijgedragen aan het eindresultaat van mijn jarenlange inspanning. Ook de examenjury heeft dat gedaan. Hun terechte vragen en kritische bemerkingen op de inhoud van mijn proefschrift genieten mijn onvoorwaardelijke waardering. Dank, professor Dorothy Gruyaert, professor Vincent Sagaert en professor Koen Swinnen om mijn inzicht verder aan te scherpen en mij de kans te bieden de diverse stellingen uit mijn proefschrift te verdedigen.

De vele respondenten die mij introduceerden in de wereld van de warmtenetten, zijn van onmeetbare waarde geweest bij de totstandkoming van dit proefschrift.



Ik dank hen allen voor de gegeven tijd, de gedeelde interesse in het onderzoeks-voorwerp, het verlenen van inzage in allerhande documenten en het beantwoorden van alle mogelijke vragen.

Graag bedank ik ook de collega's die mij gedurende mijn doctoraatstraject met hulp en steun hebben omgeven. Een uitdrukkelijk woord van dank ben ik verschuldigd aan Sandra en Henri (mijn bureaugenoten), Charlotte (mijn goederen-rechtelijke collega), Julie G., Louis, Liselotte, Evarest, Simon, Jonathan en Felix (briljante en fijne compagnie).

Tot slot maar vooral houd ik eraan mijn familie en vrienden te bedanken. Zowel voor, tijdens als na mijn doctoraatstraject vorm(d)en zij mijn steun en toeverlaat. Mijn ouders, zus en schoonouders verdienen alle lof voor de kansen die ze mij zonder uitzondering hebben geboden, gepaard gaande met hun onuitputtelijke steun.

*Last but not least* wil ik ook graag 'mijn team' bedanken. David, Léon en Celeste. Aan jullie draag ik dit doctoraatsonderzoek op. Jullie onvoorwaardelijke steun en liefde zijn tijdens het schrijven van dit proefschrift van onschatbare waarde geweest.

Maja REYNEBEAU  
Gent  
9 december 2022

# INHOUD

<i>Voorwoord</i> .....	vii
<i>Dankwoord</i> .....	ix
TITEL 1.	
INLEIDING .....	1
<b>Deel 1. Probleemstelling</b> .....	3
<b>Deel 2. Voorwerp van het onderzoek</b> .....	7
<b>Deel 3. Finaliteit en belang van het onderzoek</b> .....	9
<b>Deel 4. Opbouw en afbakening van het onderzoek</b> .....	13
<b>Deel 5. Onderzoeksmethode</b> .....	17
5.1. Juridisch-dogmatisch onderzoek .....	18
5.2. Verkennende interviews .....	19
5.3. Casestudyonderzoek .....	22
5.4. Onderzoeksethiek .....	30
TITEL 2.	
ONDERZOEKSKADER .....	33
<b>Deel 1. Wettelijk kader</b> .....	35
1.1. Bevoegdheidsverdeling inzake energie .....	35
1.2. Regelgeving .....	37
1.2.1. Europees niveau .....	37
1.2.1.1. De Richtlijn Energie-efficiëntie .....	38
1.2.1.2. De Richtlijnen inzake Hernieuwbare Energie .....	40
1.2.2. Federaal en gewestelijk niveau .....	45
1.2.3. Provinciaal en gemeentelijk niveau .....	50
1.3. Schematisch overzicht .....	51

<b>Deel 2. Technisch kader</b> .....	53
2.1. Afbakening .....	53
2.2. Warmtenetinfrastructuur .....	56
2.2.1. De warmtebron .....	56
2.2.2. Het warmtenet(werk) .....	61
2.2.3. Infrastructuur voor opslag .....	63
2.2.4. De back-upinstallatie .....	64
2.2.5. Warmte-krachtkoppeling (WKK) .....	65
2.3. Warmteactoren en hun functionele rolverdeling .....	68
2.3.1. De warmteactoren .....	69
2.3.2. De geliberaliseerde energiemarkt .....	75
2.3.2.1. Gas en elektriciteit versus warmte .....	75
2.3.2.2. Beheersoverdracht aan Fluvius .....	80
2.3.3. De rol van lokale overheden .....	84
2.3.4. Mogelijke organisatiemodellen .....	87
<b>Deel 3. Tussenbesluit</b> .....	89
TITEL 3.	
GEBRUIK VAN DE ONDERGROND VOOR DE AANLEG EN	
EXPLOITATIE VAN WARMTENETINFRASTRUCTUUR .....	
	91
<b>Deel 1. De juridische situering van het grondgebruik voor de aanleg en exploitatie van warmtenetinfrastructuur</b> .....	93
1.1. De ruimtelijke component .....	94
1.2. De vergunningsrechtelijke component .....	105
1.2.1. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de omgevingsvergunning voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten .....	105
1.2.2. Overige vergunningen .....	114
1.2.3. Schematisch overzicht .....	115
1.3. De goederenrechtelijke component .....	116
1.3.1. Situering van nutsinfrastructuur in het Belgische goederenrecht .....	117
1.3.2. Het roerend of onroerend karakter van warmtenetinfrastructuur .....	118
1.3.3. De verticale onroerende natrekking en de verzaking daaraan	123
1.4. De administratief goederenrechtelijke component .....	134
1.4.1. Openbaar domein versus privaat domein .....	137
1.4.2. Bijzonder rechtsregime van openbare domeingoederen .....	149
1.4.3. De verticale uitgestrektheid van het openbaar domein .....	155
1.5. Tussenbesluit .....	160

Deel 2. Het eerste contact met de grondeigenaar(s) .....	163
<b>Deel 3. Leg- en ligrechten voor de aanleg en exploitatie van warmtenet- infrastructuur op private grond</b> .....	<b>177</b>
3.1. Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut .....	178
3.1.1. Algemeen juridisch kader .....	178
3.1.2. Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut voor de aanleg en exploitatie van warmtenetten .....	185
3.2. Wettelijke erfdienstbaarheden van privaat nut .....	205
3.2.1. Recht van uitweg – algemeen juridisch kader .....	205
3.2.2. Recht van uitweg voor de aanleg en exploitatie van warm- tenetten .....	208
3.2.3. Accessoire wettelijke erfdienstbaarheid .....	211
3.3. Onteigening .....	213
3.3.1. Algemeen juridisch kader .....	214
3.3.2. Onteigening voor de aanleg en exploitatie van warmtenetten	224
3.4. Zelfstandig opstalrecht .....	226
3.4.1. Algemeen juridisch kader .....	226
3.4.2. Zelfstandig opstalrecht voor de aanleg en exploitatie van warmtenetten .....	243
3.5. Accessoir opstalrecht .....	248
3.5.1. Algemeen juridisch kader .....	248
3.5.2. Accessoir opstalrecht voor de aanleg en exploitatie van warmtenetten .....	256
3.6. Conventionele erfdienstbaarheden .....	257
3.6.1. Algemeen juridisch kader .....	257
3.6.2. Conventionele erfdienstbaarheden voor de aanleg en exploitatie van warmtenetten .....	269
3.7. Erfpachtrecht .....	286
3.7.1. Algemeen juridisch kader .....	286
3.7.2. Erfpachtrecht voor de aanleg en exploitatie van warmte- netten .....	293
3.8. De milieu-erfdienstbaarheid .....	295
3.9. Ondergrondse inneming .....	297
3.10. Gebruiksrechten zonder zakelijke werking .....	298
3.11. De appartementsmede-eigendom en de beperkt gerechtigden: de doorbreking van de goederenrechtelijke autonomie van de (grond)eigenaar(s) .....	305
3.11.1. Warmtenetten en toepassing van de regelgeving inzake appartementsmede-eigendom .....	306
3.11.1.1. Warmtenetten in bestaande appartementsge- bouwen .....	306

3.11.1.2.	Warmtenetten in nieuwe appartementsgebouwen. . .	315
3.11.2.	Aanwezigheid van reeds bestaande beperkt gerechtigden. . . .	317
3.12.	Tussenbesluit . . . . .	320

**Deel 4. Leg- en ligrechten voor de aanleg en exploitatie van warmtenet-  
infrastructuur op openbaar domein . . . . . 323**

4.1.	Wettelijk voorziene leg- en ligrechten . . . . .	324
4.2.	Leg- en ligrechten ingevolge eenzijdig overheidsoptreden. . . . .	328
4.2.1.	De eenzijdige administratieve gebruiksrechten in het algemeen . . . . .	328
4.2.2.	De domeintoelating voor de aanleg en exploitatie van warmtenetten . . . . .	336
4.3.	Leg- en ligrechten ingevolge contractueel overheidsoptreden. . . . .	343
4.3.1.	Het wederkerig administratief gebruiksrecht: de domein- concessie. . . . .	345
4.3.1.1.	De domeinconcessie in het algemeen . . . . .	345
4.3.1.2.	De domeinconcessie voor de aanleg en exploi- tatie van warmtenetten . . . . .	369
4.3.2.	Zakelijke en persoonlijke gebruiksrechten op het open- baar domein. . . . .	371
4.4.	Gemeenschappelijke kenmerken van elke private ingebruik- name van het openbaar domein . . . . .	383
4.5.	Tussenbesluit . . . . .	392

**Deel 5. Marktbevraging bij de aanleg en exploitatie van warmtenetten  
in publieke context . . . . . 395**

5.1.	Toepassing van de overheidsopdrachtenregelgeving. . . . .	396
5.1.1.	De overheidsopdrachtenregelgeving in het algemeen . . . . .	396
5.1.2.	Toepassing van de overheidsopdrachtenregelgeving voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet. . . . .	408
5.2.	Toepassing van de concessieregelgeving . . . . .	416
5.2.1.	De concessieregelgeving in het algemeen. . . . .	416
5.2.2.	Toepassing van de concessieregelgeving voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet . . . . .	427
5.3.	Algemene beginselen buiten het aanbestedingsrecht . . . . .	431
5.3.1.	Wisselwerking tussen de beginselen van gelijkheid, trans- parantie en correcte mededinging. . . . .	432
5.3.2.	Toepassing van decretale regelgeving bij het vestigen van gebruiksrechten op overheidsgoederen. . . . .	440
5.4.	Tussenbesluit . . . . .	443

<b>Deel 6. Onbevoegd aangelegde warmtenetten</b> .....	445
<b>Deel 7. Bijkomende rechten met het oog op de aanleg en exploitatie van warmtenetinfrastructuur</b> .....	453
<b>TITEL 4.</b>	
<b>FACTOREN DIE DE KEUZE QUA LEG- EN LIGRECHTEN KUNNEN BEÏNVLOEDEN</b> .....	459
<b>Deel 1. Rechtszekerheid</b> .....	461
1.1. Onroerende publiciteit .....	461
1.1.1. Inhoud van de registers van overschrijving van de Dienst Rechtszekerheid .....	461
1.1.2. Gevolgen van de onroerende publiciteit. ....	468
1.1.3. Hiaten en tekortkomingen inzake onroerende publiciteit. ...	471
1.2. Administratiefrechtelijke publiciteit in het Kabel- en Leidingeninformatieportaal (KLIP). ....	474
<b>Deel 2. Mogelijkheden tot overdracht en toestaan van gebruiksrechten aan derden</b> .....	479
<b>Deel 3. Mogelijkheden tot zekerheidsvestiging</b> .....	493
3.1. Hypotheek .....	494
3.2. Pandrecht .....	509
<b>Deel 4. Registratierechten en registratiebelasting</b> .....	517
4.1. Registratierechten en aankoop of ruil .....	517
4.2. Registratierechten en zelfstandig opstalrecht. ....	518
4.3. Registratiebelasting en erfdienstbaarheden .....	528
4.4. Overdracht in der minne van onroerende goederen ten algemene nutte. ....	532
4.5. Registratierechten, registratiebelasting en de overheid. ....	536
<b>Deel 5. Lot van de leg- en ligrechten in geval van faillissement van de warmtenetbeheerder.</b> .....	541
<b>Deel 6. Schematische tabellen</b> .....	553

TITEL 5.	
CASESTUDYONDERZOEK.....	559
<b>Deel 1. Voorafgaande beschouwingen.....</b>	<b>561</b>
<b>Deel 2. Schipperskaaiproject Gent.....</b>	<b>563</b>
2.1. Beschrijving van het project.....	563
2.2. Leg- en ligrechten.....	568
2.2.1. Domeinconcessie.....	570
2.2.1.1. Totstandkoming en duurtijd van de overeen-	
komst.....	571
2.2.1.2. Rechten en plichten van partijen.....	576
2.2.1.3. Einde en wijzigbaarheid van de domeinconcessie.....	578
2.2.1.4. Bijzonderheden.....	582
2.2.2. Erfpachtrecht.....	582
2.2.2.1. Totstandkoming en duurtijd van de overeen-	
komst.....	583
2.2.2.2. Rechten en plichten van partijen.....	585
2.2.2.3. Einde van het erfpachtrecht.....	587
2.2.2.4. Gekoppelde erfdienstbaarheden.....	587
2.2.3. Opstalrecht stad Gent en Sogent.....	594
2.2.3.1. Totstandkoming en duurtijd van de overeen-	
komst.....	594
2.2.3.2. Rechten en plichten van partijen.....	598
2.2.3.3. Einde van het opstalrecht.....	600
2.2.3.4. Gekoppelde erfdienstbaarheden.....	601
2.2.3.5. Bijzonderheden.....	604
2.2.4. Opstalrecht Christeyns.....	605
2.2.4.1. Totstandkoming en duurtijd van de overeen-	
komst.....	607
2.2.4.2. Rechten en plichten van partijen.....	610
2.2.4.3. Einde van het opstalrecht.....	612
2.2.4.4. Gekoppelde erfdienstbaarheden.....	614
2.2.4.5. Bijzonderheden.....	615
2.3. Zekerheidsvestiging.....	616
2.3.1. Hypotheekvestiging.....	617
2.3.2. Registerpand.....	621
2.3.3. Overige zekerheden.....	622

<b>Deel 3. Warmtenet Oostende</b> .....	625
3.1. Beschrijving van het project .....	625
3.2. Leg- en ligrechten .....	628
3.2.1. Erfdienstbaarheid stad Oostende en TMVW .....	630
3.2.1.1. Totstandkoming en duurtijd van de overeen-	
komst .....	630
3.2.1.2. Rechten en plichten van partijen .....	639
3.2.1.3. Einde van de erfdienstbaarheid .....	642
3.2.2. Gedoogzaamheid TMVW .....	644
3.2.2.1. Totstandkoming en duurtijd van de gedoog-	
zaamheid .....	644
3.2.2.2. Rechten en plichten van partijen .....	649
3.2.2.3. Einde van de gedoogzaamheid .....	650
3.2.3. Opstalrecht IVOO .....	651
3.2.3.1. Totstandkoming en duurtijd van de overeen-	
komst .....	652
3.2.3.2. Rechten en plichten van partijen .....	654
3.2.3.3. Einde en wijzigbaarheid van het opstalrecht .....	656
3.2.3.4. Gekoppelde erfdienstbaarheden .....	658
3.2.3.5. Bijzonderheden in de opstalovereenkomst tus-	
sen IVOO en Beauvent .....	664
3.2.4. Erfdienstbaarheden op private eigendom warmteafnemers ..	667
3.2.4.1. Totstandkoming en duurtijd van de erfdienst-	
baarheden .....	668
3.2.4.2. Rechten en plichten van partijen .....	671
3.2.4.3. Einde van de erfdienstbaarheden .....	673
3.2.4.4. Bijzonderheden .....	674
3.3. Zekerheidsvestiging .....	677
 <b>Deel 4. Conclusies naar aanleiding van de casestudy's</b> .....	 681
 <b>TITEL 6.</b>	
<b>ALGEMEEN BESLUIT</b> .....	695
 <i>Verkorte bibliografie</i> .....	 711
<i>Trefwoordenregister</i> .....	745



