

## Woningcorporaties en projectontwikkelaars moeten aan de slag met de GIA

### Memo over glasvezelaansluitingen van appartementencomplexen

#### *Aanleiding*

Dit memo geeft een overzicht van de gevolgen van de Gigabit Infrastructure Act<sup>1</sup> (GIA) voor woningcorporaties en projectontwikkelaars. De nieuwe GIA van de EU verplicht projectontwikkelaars van nieuwe meerwoninggebouwen om een glasvezeltoegangspunt te realiseren. Op dit aansluitpunt moeten meerdere internetaanbieders hun glasvezel aan kunnen sluiten. Als hier geen goed plan voor is bij de vergunningsaanvraag, dan wordt de vergunning mogelijk niet verstrekt.



Elk land in Europa moet uiterlijk in november 2025 vaststellen hoe het de verordening gaat invullen en handhaven vanaf begin 2026.

Voor Nederlandse gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars zijn de consequenties van de invoering van de GIA aanzienlijk.

In dit memo noemen we een 'meerwoninggebouw' een 'appartementencomplex'. Bij eengezinswoningen is er geen verplichting tot het realiseren van zo'n toegangspunt voor meerdere aanbieders. Meer over de glasvezelaansluiting van nieuwbouw eengezinswoningen vindt u [hier](#).

---

<sup>1</sup> VERORDENING (EU) 2024/1309 VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 29 april 2024 inzake maatregelen om de kosten van de uitrol van elektronische communicatienetwerken met gigabit-snelheden te verlagen <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=CELEX:32024R1309>

## Woningcorporaties en projectontwikkelaars moeten aan de slag met de GIA

### Memo over glasvezelaansluitingen van appartementencomplexen

#### ***Nieuwbouw én ingrijpende renovatie***

De verordening gaat gelden voor nieuwbouw appartementen, maar ook voor 'ingrijpende renovatiewerken'. Dat zijn volgens de GIA: "civiele werken op de locatie van de eindgebruiker die de gehele fysieke binnenhuisinfrastructuur of een aanzienlijk deel daarvan structureel wijzigen". Bij veel renovatieprojecten van verouderde appartementen van woningcorporaties zal de GIA dus ook van kracht zijn.

#### ***Niet in overeenstemming met GIA = geen (ver)bouwvergunning***

Per februari 2026 mogen gemeenten geen bouwvergunning afgeven voor nieuwbouw of grootschalige renovatie van appartementencomplexen die niet aan de GIA voldoen. Dat betekent concreet dat projectontwikkelaars en woningcorporaties hun plannen voor een glasvezeltoegangspunt en in pandige bekabeling klaar moeten hebben voordat de (ver)bouwvergunning aangevraagd wordt.

#### ***Concrete maatregelen***

Het glasvezeltoegangspunt dient in, naast of vlakbij het appartementencomplex afgemonteerd te worden. Het moet zowel fysiek toegankelijk zijn voor onderhoud, als beschikbaar zijn voor de diensten van meerdere aanbieders. Er kan niet meer, zoals tot nu toe vaak het geval was, een overeenkomst gesloten worden met één glasvezelaanbieder en één coaxkabelaanbieder die het pand, inclusief alle woningen, op internet aansluiten.

Vanuit het glasvezeltoegangspunt dient er een netwerk met bekabeling naar iedere woning aangelegd te worden. Voorheen was het de telecomaandbieder die deze fysieke binnenhuisinfrastructuur verzorgde; nu dient de gebouweigenaar dat te doen.

## Woningcorporaties en projectontwikkelaars moeten aan de slag met de GIA

### Memo over glasvezelaansluitingen van appartementencomplexen

Dat heeft ook consequenties voor het eigenaarschap van het inpandige netwerk. Het zal in handen komen van de gebouweigenaar of van een Vereniging van Eigenaren. In dat laatste geval ligt het nog iets gecompliceerder, want welk deel van het netwerk valt onder gezamenlijk eigenaarschap en welk deel hoort bij de individuele woning? Dat laatste is van belang bij schade en onderhoud.

Stratix kan u helpen met het opstellen van de plannen die u als gevolg van de nieuwe wet dient te maken. Wij kennen de Telecommunicatiewet, de Gigabit Infrastructure Act en hebben veel ervaring met het begeleiden van aanbestedingen van digitale infrastructuren.

### **Over Stratix**

Stratix is een toonaangevend, onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau dat al meer dan 30 jaar actief is voor alle belanghebbenden binnen de sector digitale infrastructuren. Heeft u interesse en wilt u in meer informatie? Neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek.

- Stratix BV, Villa Looverhoek, Julianalaan 1, 1213 AP Hilversum
- [035 622 20 20](tel:0356222020)
- [office@stratix.nl](mailto:office@stratix.nl)
- [stratix.nl](http://stratix.nl)
- [LinkedIn](#)