BOEKEL-VENHORST
30-09-2026

Onderwerp: Uitgegeven bouwkavels en netcongestie

Geacht college,

Netcongestie is een steeds groter probleem. Kopers van (toekomstige) uitgegeven nieuwbouwkavels kunnen in de knel komen, omdat de netbeheerder geen (bouw)stroomaansluiting kan realiseren. Dit levert voor de kopers grote onzekerheid, mogelijke bouwvertragingen en extra kosten op. Aangezien de gemeente in deze gevallen de gronduitgevende partij is, roept dit vragen op over de juridische positie van zowel de kopers als de gemeente, en over de praktische voortgang van de woningbouw.

1) **Afzien van de koop:** Hebben de kopers de juridische mogelijkheid om (kosteloos) af te zien van de koop en de koopovereenkomst met de gemeente te ontbinden, specifiek vanwege het niet (tijdig) kunnen leveren van nutsvoorzieningen?

   Op dit moment zijn er alleen percelen verkocht waarvan bekend is dat een elektriciteitsaansluiting beschikbaar is of tijdig gerealiseerd kan worden. Voor toekomstige uit te geven percelen, waarvoor op korte termijn nog geen elektriciteitsaansluiting mogelijk is, wordt momenteel onderzocht op welke wijze hiermee wordt omgegaan. Het is momenteel niet mogelijk om de koopovereenkomst op basis van het ontbreken van een elektriciteitsaansluiting te ontbinden.

2) **Ontbindende voorwaarden:** Staan er in de huidige uitgiftecontracten en algemene voorwaarden van de gemeente clausules of ontbindende voorwaarden die expliciet ingaan op overmacht door netcongestie of het uitblijven van nutsaansluitingen?

   Nee

3) **Schadeclaims:** Loopt de gemeente als verkopende partij het risico op schadeclaims van kopers? Bijvoorbeeld wanneer zij extra kosten moeten maken voor alternatieve stroomvoorzieningen (zoals accupakketten of aggregaten) of als zij te maken krijgen met dubbele woonlasten door bouwvertraging?

   Nee, de aanwezigheid van elektriciteitsaansluiting op de kavel is geen verplichting. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente de kavels bouwrijp oplevert. Hieronder wordt verstaan dat de nutsbedrijven de mogelijkheid hebben om de kavel aan te sluiten op hun netwerk. Dit betekent niet dat er bij oplevering daadwerkelijk een elektriciteitsaansluiting aanwezig hoeft te zijn.

4) **Alternatieven faciliteren**: Welke (tijdelijke) alternatieven hebben kopers en hun aannemers momenteel om toch met de bouw te kunnen starten, en hoe faciliteert de gemeente dit? (Denk aan grote batterijcontainers of het delen van een bouwaansluiting). Wie is verantwoordelijk voor de kosten die hiermee gemoeid zijn?

   Op dit moment wordt onderzocht welke (tijdelijke) alternatieven mogelijk zijn om de gevolgen van netcongestie te beperken en met de bouw te kunnen starten.

BOEKEL-VENHORST

5) **Vergunningen aggregaten:** Als aannemers noodgedwongen dieselaggregaten willen inzetten als bouwstroom, stuit dit dan op belemmeringen binnen de gemeentelijke APV of milieuregels (zoals geluidsnormen of stikstofuitstoot)? Is het college bereid hier coulant mee om te gaan via tijdelijke ontheffingen?

   Vanuit de gemeente worden geen belemmeringen opgelegd ten aanzien van het plaatsen van een aggregaat voor bouwstroom. Uiteraard dient wel te worden voldaan aan de geldende landelijke wet- en regelgeving, onder andere op het gebied van geluidsnormen en het maximaal toegestane vermogen.

Wij zien de beantwoording van deze vragen met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Fractie CDA Boekel-Venhorst