

Netcongestie en de mogelijke gevolgen voor u als koper van een bouwkaavel.

Netcongestie is de onbalans op ons elektriciteitsnet. Door een mismatch in vraag en aanbod ontstaat er als het ware file op het elektriciteitsnet. Dit is vooral een gevolg van de energietransitie waar we nu middenin zitten. Deze netcongestie is een groeiend probleem in Nederland dat aanzienlijke gevolgen heeft voor particulieren en bedrijven die nieuwe vastgoedprojecten willen starten.

Deze netcongestie kan ook gevolgen voor u hebben. Hieronder wordt de mogelijke impact van netcongestie op de beschikbaarheid van stroom bij de aankoop van een bouwkaavel en de mogelijke gevolgen voor u als koper volgens de huidige regelgeving uitgelegd.

Bouwvertraging als gevolg van netcongestie.

Een van de directe gevolgen van netcongestie kan zijn het ontbreken van bouwstroom bij aanvang van het bouwproject of het niet tijdig kunnen verkrijgen van een huisaansluiting. Dit betekent dat voordat de bouw van uw woning van start kan gaan, de gebruikelijke voorzieningen van bouwstroom en de latere huisaansluiting niet gegarandeerd zijn. Bouwers moeten hiermee rekening houden en alternatieve oplossingen zoeken, wat kan leiden tot vertraging en hogere kosten.

De gemeentelijke woningbouwprojecten melden wij vroegtijdig aan bij de netbeheerder Liander. Hiermee probeert de gemeente dit probleem zoveel mogelijk te voorkomen. Liander geeft echter geen enkele garantie dat op de gewenste datum ook daadwerkelijk bouwstroom/een huisaansluiting voorhanden is.

U bent zelf verantwoordelijk voor het (tijdig) aanvragen van uw stroomvoorziening. Doe dit direct nadat u de omgevingsvergunning voor uw nieuwbouw-woning heeft ontvangen via de website [Mijnaansluitingen.nl](https://mijnaansluitingen.nl).

Wat kunt u doen als na aanvraag van de stroomvoorziening blijkt dat bouwstroom en een huisaansluiting op zich laat wachten.

In situaties waar de netcongestie zo ernstig is dat geen stroomvoorziening kan worden gegarandeerd heeft u als koper de volgende mogelijkheden:

- 1. stuur een schriftelijk verzoek naar het college van burgemeester en wethouders van Montferland om de termijn voor afname van de kavel bij de notaris te verlengen**

Is voor de levering van de kavel bij de notaris al bekend dat er voorlopig geen bouwstroom voor de bouw van uw woning en de latere benodigde huisaansluiting beschikbaar is dan kunt u een schriftelijk verzoek richten aan het college van burgemeester en wethouders van Montferland voor verlenging van de termijn voor afname van de kavel bij de notaris. Bij dit verzoek dient u een bewijs te overleggen waaruit blijkt dat u tijdig uw stroomvoorziening heeft aangevraagd en dat in verband met netcongestie de bouw van uw woning vertraging oploopt. Het college kan dan de termijn voor afname van de kavel verlengen. Hieraan kunnen voorwaarden worden verbonden. De verlenging van deze termijn heeft o.a. mogelijk gevolgen voor uw hypotheekaanvraag.

- 2. teruggave van de kavel**

Is voor de levering van de kavel al bekend dat er voorlopig geen bouwstroom voor de bouw van uw woning en de latere benodigde huisaansluiting beschikbaar is dan kunt u de kavel teruggeven als u kunt aantonen dat u tijdig een verzoek voor een stroomvoorziening heeft ingediend en dat u in verband met netcongestie niet kunt starten met de bouw van uw woning. De door u betaalde waarborgsom vervalt dan aan de gemeente. Ook alle kosten die u gemaakt heeft ten aanzien van de ontwikkeling en benodigde omgevingsvergunning (zoals leges) voor uw woning worden niet vergoed.

Vrijwaring van de Gemeente

Koper kan de gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor de vertragingen en problemen veroorzaakt door netcongestie. Hieronder valt o.a.:

- De aanleg van de elektra-infrastructuur;
- Het verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening.

Koper accepteert voor eigen rekening en risico de gevolgen van netcongestie en vrijwaart de Gemeente van enige vorderingen door ingeschakelde derden in verband met de stroomproblematiek. Dit betekent dat schade, kosten en ander nadeel afkomstig van netcongestie volledig door de koper moeten worden gedragen.

Samenvattend

U als koper van een bouwka­vel moet zich bewust zijn van de impact die netcongestie kan hebben op de bouw van uw woning. Het niet kunnen verkrijgen van stroom, uitstel van afname en eventuele teruggave van de kavel, gaat gepaard met mogelijke vertraging in de bouw, het volledig zelf dragen van de extra kosten en het ontbreken van gemeentelijke aansprakelijkheid. Dit zijn cruciale factoren waarmee u rekening moet houden bij de aankoop en ontwikkeling van een bouwka­vel.