



# Netcongestie en woningbouw

Position paper Aedes t.b.v. rondetafelgesprek Tweede Kamer  
25 maart 2026

Wij danken de vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor de uitnodiging voor dit rondetafelgesprek. Graag benutten wij deze gelegenheid om onze zorgen te delen over de toenemende impact van netcongestie op de woningbouw en andere maatschappelijke opgaven.

Nederland kampt met een groot en groeiend woningtekort. Honderdduizenden woningzoekenden wachten op een betaalbare woning. Woningcorporaties nemen hierin hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en vormen een onmisbare schakel in de oplossing. Ondanks dat corporaties nu al maandelijks per woning een verlies lijden van 48 euro, is het bouwtempo de afgelopen jaren fors opgevoerd<sup>1</sup>. Tussen 2021 en 2025 is de nieuwbouwproductie met 65% toegenomen. In 2025 realiseerden woningcorporaties circa 25.000 nieuwbouwwoningen<sup>2</sup>. Conform de Nationale Prestatieafspraken willen corporaties dit tempo verder opschalen naar 30.000 woningen per jaar. Tegelijkertijd staan zij voor een grote opgave in het onderhoud en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In totaal hebben de gezamenlijke corporaties een opgave van circa € 115 miljard tot 2035. Het tekort om al deze opgaven te kunnen realiseren is inmiddels opgelopen tot bijna € 20 miljard.

Deze ambities komen steeds nadrukkelijker onder druk te staan door netcongestie. De recente aankondiging van TenneT over een mogelijke aansluitstop in Flevoland, Gelderland en Utrecht (FGU) heeft deze zorgen verder vergroot. In dit position paper gaan wij in op de impact van netcongestie op woningbouw en doen wij voorstellen om de voortgang van de woningbouw ook onder deze omstandigheden mogelijk te blijven maken.

## Impact netcongestie op woningbouw

Het elektriciteitsnet raakt in steeds meer delen van Nederland overbelast. Wat begon als een knelpunt voor grootverbruikers, raakt inmiddels ook rechtstreeks de woningbouw. We zien nu al dat woningen die gereed zijn voor bewoning maandenlang leegstaan doordat een stroomaansluiting ontbreekt. In andere gevallen worden woningen noodgedwongen tijdelijk van elektriciteit voorzien met dieselaggregaten. Daarnaast zien we dat warmtepompen in bestaand bezit steeds vaker niet kunnen worden aangesloten. Collectieve oplossingen zoals warmtenetten dragen wel bij aan het maatschappelijk belang, maar leiden in de praktijk nog geregeld tot hoge kosten voor bewoners. Hierdoor blijven zij langer afhankelijk van volatiele gasprijzen en raken klimaatdoelen verder uit zicht.

De impact van netcongestie beperkt zich niet tot de woningen zelf, maar raakt ook voorzieningen en functies die essentieel zijn voor leefbare buurten, zoals scholen, zorgvoorzieningen en buurtcentra, evenals openbare verlichting, mobiliteit en bedrijven en maatschappelijke functies in de wijk.

Daarnaast ervaren ook grondstoffenketens, bouwlocaties en bouwprocessen knelpunten door netcongestie, bijvoorbeeld bij elektrificatie van bouw materieel of tijdelijke bouwstroom. Dit ondermijnt de integraliteit van gebiedsontwikkeling. Een wijk kan pas functioneren als woningen én voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Zonder netcapaciteit blijft een goed bedoelde gebiedsvisie steken op papier.

Woningcorporaties begrijpen dat netcongestie een breed maatschappelijk probleem is en erkennen de noodzaak om schaarse netcapaciteit zorgvuldig te verdelen. Zij zijn bereid actief bij te dragen aan oplossingen. Tegelijkertijd is het primair aan de netbeheerders en de overheid om te zorgen voor een goed functionerend elektriciteitsnetwerk.

---

<sup>1</sup> [Nieuwbouw knelt: corporaties lijden per huurder 48 euro verlies](#)

<sup>2</sup> [Staat van de Corporatiesector 2026, Autoriteit woningcorporaties](#)

De invoering van het maatschappelijke prioriteringskader van de ACM en het voornemen van de FGU-provincies om te werken met een zogenoemd 'netcapaciteitsplafond' baren ons grote zorgen. Deze ontwikkelingen brengen aanzienlijke risico's met zich mee voor de voortgang van de woningbouw.

#### Maatschappelijk prioriteringskader leidt tot onzekerheid

Binnen het prioriteringskader krijgt woningbouw, na congestieverzachters en veiligheid, prioriteit. Achter deze ogenschijnlijke prioriteit lijkt een ander gevolg van het prioriteringskader te leiden tot grote vertraging. Waar nu nog standaard capaciteit wordt gereserveerd voor kleinverbruikers, wordt deze reservering vanaf 1 juli stapsgewijs afgebouwd. Partijen met prioriteit kunnen dan naast een transportverzoek voor nieuwbouw ook een prioriteringsverzoek indienen. Hoe deze werkwijze precies werkt, is nog onduidelijk. Ook kan een transportverzoek pas worden ingediend als er een huisnummerbesluit is toegekend. Om tot deze fase te komen zijn er al veel stappen gezet, het eerder mogen indienen van een prioriteringsverzoek zou voorkomen dat er onnodige kosten worden gemaakt.

Vanaf 1 januari 2027 is reserveren niet meer mogelijk. Alle beschikbare netcapaciteit wordt dan toegewezen aan partijen die al op de (vaak lange) wachtlijsten staan. Daarmee dreigt het elektriciteitsnet op veel plekken volledig dicht te lopen. Woningbouwprojecten die nog niet ver genoeg zijn om prioriteit aan te vragen, worden feitelijk stilgezet en kunnen pas verder wanneer er opnieuw ruimte op het net ontstaat.

Gemeenten krijgen vanaf 1 oktober 2026 de mogelijkheid om tot maximaal tien jaar vóór oplevering transportcapaciteit voor woningbouw aan te vragen, maar ook hiervoor ontbreekt nog de concrete uitwerking. Het resultaat is een systeem dat onzekerheid creëert in plaats van zekerheid te bieden. Voor woningbouwplannen is deze onduidelijkheid funest.

#### Netcapaciteitsplafond legt risico eenzijdig bij ontwikkelende partij

De FGU-provincies zijn voornemens om in hun gewijzigde omgevingsvisie/-verordening een norm op te nemen voor netbewuste nieuwbouw, een zogeheten 'netcapaciteitsplafond'. Wij begrijpen dat netbewust de norm moet gaan worden en denken hier graag in mee. Wij maken ons echter grote zorgen over de volgende punten in de huidige uitwerking:

1. Juridische onzekerheid: Via het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn energiezuinigheid en energieprestaties van woningen reeds landelijk genormeerd. Het stellen van aanvullende of feitelijk dwingende eisen op dit punt via de omgevingsverordening staat daarmee juridisch onder druk. Het is bovendien tegenstrijdig aan de wens vanuit de Kamer en het coalitieakkoord om geen lokale/regionale eisen bovenop landelijke regels te plaatsen.
2. Onvoldoende gevalideerde effecten: De effecten op netcapaciteit, kosten en uitvoerbaarheid zijn nog onderwerp van een lopend validatieonderzoek. Het is essentieel dat de uitkomsten van dit onderzoek worden afwacht en betrokken bij verdere besluitvorming, alvorens normerende bepalingen met vergunning gevolgen definitief vast te stellen.
3. Effecten op betaalbaarheid en woningbouwprogrammering: Zolang de effecten van de voorgestelde normgetallen niet onafhankelijk en volledig zijn gevalideerd, bestaat er reële onzekerheid over de financiële impact op woningbouwprojecten. Eventuele meerkosten liggen eenzijdig bij de bouwende partij, terwijl de baten maatschappelijk zijn. Woningcorporaties maken al verlies bij iedere nieuwbouwwoning, alle extra kosten hebben grote negatieve impact op de bouw van de broodnodige, nieuwe, sociale huurwoningen.
4. Ontbreken van aansluitzekerheid: Voldoen aan een norm voor netbewuste nieuwbouw leidt op dit moment niet tot een recht op aansluiting. Ook geeft het geen extra prioriteit voor de reservering van netcapaciteit binnen het ACM-kader. Dit betekent dat in projecten extra investeringen nodig zouden

zijn zónder zekerheid over realisatie. Daarmee wordt het risico eenzijdig bij woningbouwprojecten gelegd, zonder dat corporaties, ontwikkelaars en bouwers invloed hebben op de beschikbaarheid of toedeling van netcapaciteit. Wij achten het volstrekt onwenselijk dat aanvullende investeringen worden gevraagd zonder dat daar (perspectief op) aansluitzekerheid of prioritering tegenover staat.

### **Doorbouwen in tijden van netcongestie**

U vraagt aan ons welke mogelijke oplossingen wij zien om de woningbouw niet te laten vertragen. Wij zien hiervoor de volgende opties:

1. Zet alle mogelijke middelen in om de beschikbare netcapaciteit te vergroten: De capaciteitskaart kleurt inmiddels in vrijwel het hele land rood. Zonder daadwerkelijke uitbreiding van het elektriciteitsnet of het op andere manieren vrijspelen van netcapaciteit is (netbewuste) nieuwbouw in veel gebieden eenvoudigweg niet mogelijk. Versnelling van netverzwaring moet daarom absolute prioriteit krijgen, met snellere procedures en duidelijke regie vanuit het Rijk. Het Rijk moet locaties voor netstations expliciet aanwijzen en borgen dat realisatie niet kan worden vertraagd door langdurige bezwaarprocedures. Daarnaast zijn gerichte prikkels nodig om grootverbruikers te stimuleren hun elektriciteitsverbruik te verminderen en beter te spreiden. Tot slot is het essentieel om de gevolgen van het verlagen van het betrouwbaarheidspercentage van het net expliciet in beeld te brengen en deze af te wegen tegen de maatschappelijke en economische impact van een (gedeeltelijke) aansluitstop.
2. Geef woningcorporaties zo snel mogelijk duidelijkheid en voorspelbaarheid: Woningcorporaties hebben behoefte aan heldere en betrouwbare informatie over waar, wanneer en onder welke voorwaarden aansluitingen mogelijk zijn. Het nieuwe prioriteringskader en het voorgenomen netcapaciteitsplafond leiden echter tot grote onzekerheid en uitvoeringschaos. Onduidelijkheid over wachttijden, prioritering en reserveringsmogelijkheden maakt het vrijwel onmogelijk om investeringsbeslissingen verantwoord te nemen. Projecten lopen vast, planningen schuiven op en woningbouw wordt uitgesteld of stilgelegd. Dit is dramatisch voor de voortgang van de woningbouw. Het is daarom noodzakelijk dat bouwprojecten zo vroeg mogelijk een prioriteringsverzoek kunnen indienen en dat gemeenten actief worden ondersteund en aangespoord om zo vroeg mogelijk aanvragen van transportcapaciteit voor woningbouw in te dienen.
3. Laat bij netbewust bouwen het gebied leidend zijn en normeer niet op woningniveau: Netbewust bouwen vraagt om een gebiedsgerichte benadering waarin woningbouw, voorzieningen, mobiliteit en energie samen worden afgewogen. Een gebouwgerichte benadering doet geen recht aan de samenhang in gebiedsontwikkeling en legt risico's onevenredig bij individuele ontwikkelaars, terwijl de netproblematiek juist een collectieve en ruimtelijke opgave is. Maak het gebied leidend en pak dit landelijk op om versnippering en lokale koppen te voorkomen. Stimuleer daarnaast collectieve oplossingen, zoals warmtenetten, die bijdragen aan het spreiden van de piekvraag op het elektriciteitsnet.
4. Breng de kosten en baten van netbewust bouwen volledig en onafhankelijk in beeld: De effecten van netbewuste maatregelen op netcapaciteit, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn nog onvoldoende gevalideerd. Normering vooruitlopend op deze inzichten creëert financiële en juridische risico's en kan de woningbouw juist verder afremmen. Besluitvorming moet gebaseerd zijn op gevalideerde inzichten, niet op aannames.
5. Leg de kosten waar de maatschappelijke baten landen: Netbewust bouwen levert maatschappelijke baten op, terwijl de bijbehorende kosten momenteel eenzijdig bij de ontwikkelende partij terechtkomen. Zorg ervoor dat eventuele meerkosten collectief worden gefinancierd, zodat woningbouw kan doorgaan en tegelijkertijd zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare netcapaciteit.

Zonder snel ingrijpen zal netcongestie de woningbouw fors afremmen. Woningcorporaties staan klaar om bij te dragen aan de oplossing, maar kunnen dat alleen als er duidelijkheid is en de financiële randvoorwaarden op orde zijn. Wij doen daarom een dringende oproep om nu regie te nemen en de randvoorwaarden te creëren die nodig zijn om woningbouw mogelijk te houden.

Liesbeth Spies

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

Meer informatie:

Richard Bos, Public Affairs Aedes

Tel. 06-51926072 / [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl)

