

Netcongestie trekt de stekker uit bouwplannen

DOOR **BAS VAN DE GRIENDT**

Jarenlang dachten we dat de grootste vijanden van gebiedsontwikkeling stikstof en bezwaarprocedures waren, stijgende rente en gebrek aan vakmensen. Inmiddels weten we beter. De echte showstopper komt uit het stopcontact.

Netcongestie is geen technisch ongemak meer, maar een economische blokkade. Een woning kun je ontwerpen, financieren, vergunnen en bouwen, maar zonder netaansluiting blijft het een fraai vormgegeven blokkendoos. Een bedrijventerrein kun je uitbreiden en verduurzamen, maar zonder transportcapaciteit zijn het vooral ambities op papier.

De signalen zijn inmiddels overal zichtbaar. In steeds meer regio's – Utrecht voorop – gaan nieuwe of zwaardere aansluitingen op slot. Wachtlijsten groeien, projecten schuiven door. Gemeenten worden zenuwachtig en corporaties zien hun plannings verdampen. Ondertussen blijft de politieke reflex hardnekkig: nóg een overlegtafel, nóg een routekaart, nóg een taskforce. Maar een woning bouw je niet op een routekaart.

Wat hier gebeurt, raakt de kern van onze ruimtelijke ordening. We plannen nog steeds alsof energie vanzelfsprekend beschikbaar is. Eerst tekenen we 5000 woningen, daarna kijken we wel naar de kabels. Eerst bestemmen we een nieuw werkgebied, daarna bellen we de netbeheerder. Eerst de visie, dan de infrastructuur. Maar dat tijdperk is voorbij.

De nieuwe Energiewet maakt dat pijnlijk zichtbaar. Publieke belangen, duurzaamheid, congestiemanagement en slimmer netgebruik worden steviger verankerd. Te-



Niet iedereen kan altijd alles tegelijk. En precies daar schuurt het met traditionele gebiedsontwikkeling

recht. Maar de wet legt ook bloot dat schaarste een structureel onderdeel van het systeem is geworden. Energie moet voortaan worden verdeeld, gestuurd en geprioriteerd. Niet iedereen kan altijd alles tegelijk.

En precies daar schuurt het met traditionele gebiedsontwikkeling. We ontwikkelen nog te vaak lineair: grondpositie, planvorming, vergunning, bouw, oplevering. Terwijl het energiesysteem dynamisch is geworden: pieken, opslag, lokaal opwekken, slim sturen en gedeeld gebruik. Wie die werelden niet koppelt, organiseert vertraging.

Willen we blijven bouwen, dan moeten we anders ontwerpen. Niet alleen vanuit stenen, maar ook vanuit vermogen. Niet eerst de dichtheid bepalen en daarna het net raadplegen, maar vanaf dag één ontwerpen op

energieprofiel. Welke functies vragen wanneer stroom? Welke pieken zijn vermijdbaar? Wat kan lokaal worden opgewekt of opgeslagen? Welke bedrijven kunnen flexibiliteit leveren?

De wijk van morgen is niet alleen een verzameling gebouwen, maar ook een energiesysteem. Bewoners en gebruikers zijn immers niet langer alleen consument, maar ook producent.

Dat vraagt om nieuwe coalities. Ontwikkelaars die al vóór het schetsontwerp samenwerken met netbeheerders. Gemeenten die energie meenemen in grondbeleid en tendercriteria. Beleggers die investeren in smart grids en collectieve voorzieningen. Corporaties die verduurzaming koppelen aan buurtbatterijen en slim laden. En bestuurders die durven te kiezen welke projecten prioriteit krijgen. Want dat is de ongemakkelijke waarheid: schaarste vraagt keuzes.

Blijven we doen alsof elk plan overal tegelijk kan landen, dan loopt straks niet alleen de woningbouw vast, maar ook zorgvastgoed, scholen, bedrijventerreinen en de verduurzaming van bestaande wijken. De discussie gaat dus allang niet meer alleen over kabels. Ze gaat over economische continuïteit, volkshuisvesting en concurrentiekracht. Zonder energietransport staat alles stil.

Bas van de Griendt (Stratego-Advies.nu) adviseert publieke en private partijen op gebied van duurzaamheid en ESG bij gebiedsontwikkeling, bouw- en vastgoedactiviteiten.