

Provincie Noord-Brabant

Vereniging van Grondbedrijven
Najaarscongres
12 november 2025

Woningbouwversnelling met Brabants model- anterieure overeenkomst kostenverhaal

Introductie



Ines Keetell-Homringhausen



Barbara van Hoek



Johan Kraan en Chantal Robbe



Wat gaan we vanmiddag doen?

Globaal programma:

- Introductie
- In twee groepen met elkaar in gesprek (juridica en planeconomie)
- Plenaire terugkoppeling
- Toelichting Brabants Model Anterieure overeenkomst kostenverhaal



Aanleiding

- Diverse instrumenten om de woningbouw te versnellen, o.a. standaardisatie
- Model anterieure overeenkomst:
 - Er is veel tijdswinst te behalen in de voorfase.
 - Veronderstelling; een breed gedragen eenvoudige modelovereenkomst leidt tot versnelling, omdat “standaard” afspraken vast staan. Er dient “alleen nog” over de bijzondere projectafhankelijke zaken gesproken te worden.

Het is een hulpmiddel.

Opgezet door en met mensen die er in de praktijk mee werken.

Proces

Input vanuit diverse Brabantse partijen (privaat juristen, projectleiders en planeconomen)
okt. 2024- mei 2025

- Werksessie met marktpartijen en corporaties
- Werksessie met gemeenten
- Gezamenlijke werksessies over conceptmodellen en kostenverhaalmodule
- Schriftelijke reactie van de deelnemers
- Toelichting aan VRO, Directie Woningbouwbeleid/Afdeling Gebiedsontwikkeling en Financiering
- Schriftelijke reactie van VRO
- Overhandiging aan minister Keijzer, 19 mei 2025
- Najaar 2025 de eerste ervaringen
- Regionale, provinciale en landelijke toelichtingen
- Landelijk veel aandacht

➤ Te downloaden via de provinciale website
www.brabant.nl/anterieureovereenkomst



Aan de slag !

1. Wat vindt u belangrijk in een anterieure overeenkomst?
2. Waar loopt u tegen aan in gesprekken met een private partij?

Opgehaald tijdens de werksessies (1/2)

- Markt mist eigenaarschap na ondertekening AOK
- Gemeente ziet AOK vooral als financiële overeenkomst
- Markt wenst vooraf duidelijkheid over kosten, planning, beleid etc.
- Gemeente wil niet teveel inspanningsverplichtingen opnemen
- Geen tussentijdse (beleids)wijzigingen, maar ook geen wijzigingen na sluiten van AOK (bijv. wanneer markt geen belegger kan vinden)
- Vasthouden aan de planning en de afspraken
- Duidelijkheid wat wel of niet in een AOK thuishoort, wat is beleid en wat is politieke wens
- Wens: structuur, mijlpalen en uniformiteit

Opgehaald tijdens de werksessies (2/2)

- ☐ Titel
- ☐ Partijen: college van burgemeester en wethouders en degene die de kosten verschuldigd is / initiatiefnemer van de activiteit
- ☐ Overwegingen
- ☐ Definities
- ☐ Doel
- ☐ Visie/beleid/kaders (Duidelijk vooraf) Wat zijn eisen? Wat zijn wensen? Wat mag wettelijk? Op welk beleid gebaseerd?
- ☐ Kostenverhaal en bijdragen en nadeelcompensatie
- ☐ Betaalmomenten en zekerheden (afbouw bankgarantie/voorkeur voor verzekerde garantie)
- ☐ Afspraken over stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan en het planologisch besluit (Omgevingsplan en vergunning of Bopa)
- ☐ Afspraken over toetsing schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp en aanvraag vergunning en over onderzoeken
- ☐ Locatie-eisen zoals ?
- ☐ Communicatie en participatie samen (eigenaarschap)
- ☐ Woningbouwcategorieën (sociale huur, sociale koop, middendure huur en vrije kavels)
- ☐ Verplichtingen/beperkingen (parkeren eigen erf, anti-speculatie, erfdienstbaarheden, zelfbewoning, verbod verkoop/uitponing)
- ☐ Planning met termijnen (100 dagen aanpak voorafgaand aan AOK) parallel / snelle processen
- ☐ Overlegstructuur en samenwerking
- ☐ Grondtransacties
- ☐ Aanleg termijn en overdracht openbaar gebied
- ☐ Publiekrechtelijk voorbehoud
- ☐ Totstandkomings voorbehouden: besluitvorming, Didam, planologisch besluit, vergunning, bouwrijp
- ☐ Bekendmaking
- ☐ Bijlagen
- ☐ Ondertekening

- ☐ Algemene bepalingen: zoveel mogelijk standaard en contract over de kern/specifiek voor de locatie



Brabants model anterieure overeenkomst kostenverhaal

1. Anterieure overeenkomst met diverse keuzemogelijkheden o.a. over planologie, wijze van samenwerking, organisatie en wie welke werkzaamheden op zich neemt.
2. Aanvullende bepalingen kostenverhaal
3. Begrippenlijst
4. Kostenverhaalmodule

Met een Vragenlijst ter ondersteuning!

www.brabant.nl/anterieureovereenkomst

Kostenverhaal module

- Plankosten
- Onderzoekskosten
- Aanleg/wijziging openbare ruimte
- Overige kosten
- Financiële bijdragen
- Nadeelcompensatie

Afsluiting

Overheid en markt nu snel
samen verder!



Voor meer informatie:

Ines Keetell-Homringhausen
ines@kleinebeer.nl

Barbara van Hoek
bvhoek@brabant.nl of
b.van.hoek@bvhruimte.nl