ANALYSE



Zaandam (Foto: Veugerstock)

41. Samen versnellen met uniforme afspraken en helder kostenverhaal

BARBARA VAN HOEK EN INES KEETELL-HOMRINGHAUSEN

Dit is het eerste deel van een tweeluik over de Brabantse modellen voor de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst kostenverhaal.

Vrijwel iedere gebiedsontwikkeling begint met een overeenkomst. Nog voordat een omgevingsplan wordt gewijzigd, een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt aangevraagd of een schop de grond in gaat, maken gemeente en initiatiefnemer afspraken over de wijze waarop zij de ontwikkeling samen willen voorbereiden.

De wetgever heeft bij de invoering van de Omgevingswet geen model of hulpmiddel ontwikkeld voor deze privaatrechtelijke samenwerking. Waar de wet uitvoerig regelt hoe de publiekrechtelijke besluitvorming is ingericht, is de inrichting van de privaatrechtelijke samenwerking grotendeels aan de praktijk overgelaten.

Dit heeft geleid tot een grote verscheidenheid aan intentie- en anterieure overeenkomsten om het gemeentelijk kostenverhaal te regelen en projectafspraken vast te leggen. De Omgevingswet kent voor aangewezen activiteiten een wettelijke regeling voor kostenverhaal en in art. 13.13 wordt voorrang gegeven aan privaatrechtelijk kostenverhaal via een overeenkomst.[1] Vrijwel iedere gemeente hanteert echter een eigen model met eigen definities, standaardbepalingen en procesafspraken. Hoewel de juridische uitgangspunten veelal gelijk zijn, verschillen de overeenkomsten onderling aanzienlijk.

Daarbij valt op dat gemeenten niet alleen verschillende modellen hanteren, maar ook verschillende onderwerpen contractueel willen regelen. Waar de ene gemeente zich beperkt tot afspraken over samenwerking, planning en kostenverhaal, gebruikt een andere gemeente de overeenkomst tevens voor het vastleggen van uiteenlopende beleidsambities. Dat leidt ertoe dat vergelijkbare ontwikkelingen in verschillende gemeenten langs verschillende contractuele meetlatten worden gelegd.

Voor initiatiefnemers betekent dit dat vrijwel ieder project begint met het doorgronden van een nieuwe overeenkomst en nieuwe onderhandelingen over onderwerpen die vaak weinig met de ontwikkeling zelf van doen hebben. Voor gemeenten betekent het dat steeds opnieuw capaciteit wordt ingezet voor vergelijkbare discussies over proces, verantwoordelijkheden, planning en kostenverhaal. Tijd die niet kan worden besteed aan de inhoudelijke beoordeling van het initiatief.

De provincie Noord-Brabant ondersteunt gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties om de woningbouwopgave sneller te kunnen realiseren. Daarom heeft zij samen met een aantal van hen en adviseurs[2] modellen ontwikkeld voor zowel de initiatieffase als de uitvoeringsfase van gebiedsontwikkeling.[3] Het uitgangspunt is: standaardiseer wat steeds terugkomt en besteed de tijd aan de onderwerpen waarin projecten daadwerkelijk verschillen. Of korter: samen versnellen met uniforme afspraken en helder kostenverhaal.

Daarbij is niet gekozen voor uitsluitend een model-intentieovereenkomst en een model-anterieure overeenkomst, maar voor een samenhangend pakket van documenten, bestaande uit onder meer een uniforme begrippenlijst, Aanvullende Bepalingen Kostenverhaal, een vragenlijst als hulpmiddel en een kostenverhaalsmodule. De modellen zijn daarmee niet alleen bedoeld om overeenkomsten te uniformeren, maar vooral om de voorbereiding van gebiedsontwikkelingen te structureren.

Dit artikel vormt het eerste deel van een tweeluik over de Brabantse modelovereenkomsten kostenverhaal. In dit eerste deel wordt ingegaan op de achtergrond van de modellen en op de vraag welke afspraken in de initiatieffase minimaal moeten worden gemaakt om de haalbaarheid van een initiatief te kunnen beoordelen. Daarbij staat centraal hoe uniforme afspraken en helder kostenverhaal kunnen bijdragen aan een efficiënter ontwikkelproces. In het tweede deel staat de anterieure overeenkomst centraal, met bijzondere aandacht voor kostenverhaal, financiële bijdragen, de Brabantse kostenverhaalsmodule en de contractuele borging van de realisatie van gebiedsontwikkelingen.

Vertraging zit in het proces, niet in het project

Voordat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van een ontwikkellocatie ter inzage wordt gelegd of een aanvraag voor een BOPA wordt ingediend, hebben gemeente en initiatiefnemer doorgaans al een lang traject doorlopen. Er vinden gesprekken plaats over de haalbaarheid van het initiatief, onderzoeken worden uitgezet, kosten worden besproken, participatie wordt voorbereid en afspraken worden gemaakt over de wijze waarop partijen gedurende het proces samenwerken. Deze fase is grotendeels privaatrechtelijk van aard.

Juist hier ontstaat vaak vertraging. Niet omdat partijen fundamenteel van mening verschillen over de ontwikkeling zelf, maar omdat telkens opnieuw afspraken moeten worden gemaakt over de inrichting van het proces, de verantwoordelijkheden en de kosten.

Daarbij speelt ook het kostenverhaal een belangrijke rol. Nog voordat een planologisch besluit wordt voorbereid, worden vaak al aanzienlijke kosten gemaakt voor gemeentelijke inzet, onderzoeken, participatie en contractvorming. Juist wanneer daarover geen duidelijke afspraken bestaan, ontstaan discussies die de voortgang van het project kunnen vertragen. Kostenverhaal begint daarom niet bij de anterieure overeenkomst, maar al in de initiatieffase.

Versnelling vraagt daarom niet alleen om efficiëntere procedures, maar ook om een efficiëntere voorbereiding. Modelovereenkomsten kunnen daaraan bijdragen. Wanneer partijen uitgaan van een herkenbare systematiek, kan de aandacht uitgaan naar de inhoud van het initiatief in plaats van naar de opbouw van de overeenkomst.

Die gedachte is niet nieuw. Wel is de afgelopen decennia een tendens zichtbaar waarbij intentie- en anterieure overeenkomsten steeds omvangrijker zijn geworden. Nieuwe beleidsambities worden vaak vertaald in aanvullende contractuele verplichtingen. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit, sociale doelgroepen, mobiliteit en energievoorziening krijgen ieder een plaats in de overeenkomst. Afzonderlijk zijn dergelijke bepalingen vaak goed verklaarbaar, maar gezamenlijk leiden zij regelmatig tot omvangrijke contracten en langdurige onderhandelingen.

Minder regelen, beter sturen

De Brabantse modellen kenmerken zich niet alleen door wat zij regelen, maar vooral door wat zij bewust níét regelen. Dat is geen omissie, maar een fundamentele ontwerpkeuze. Niet iedere beleidsambitie wordt vertaald naar een contractuele verplichting.

Uitgangspunt is dat onderwerpen waarvoor reeds een publiekrechtelijk instrumentarium bestaat, in beginsel ook via dat instrumentarium worden gereguleerd. De overeenkomst beperkt zich tot de afspraken die noodzakelijk zijn voor de samenwerking tussen partijen, het kostenverhaal en een zorgvuldig verloop van het ontwikkelproces.

Daarmee sluiten de modellen nauw aan bij de systematiek van de Omgevingswet. De wet beoogt niet alleen een eenvoudiger publiekrechtelijk stelsel, maar ook een betere samenwerking tussen overheid en initiatiefnemer. Die samenwerking wordt niet bevorderd door steeds omvangrijkere overeenkomsten, maar door duidelijke procesafspraken, een heldere taakverdeling en voorspelbare afspraken over kostenverhaal.

Tegen deze achtergrond is in Noord-Brabant niet gekozen voor uitsluitend een model-intentieovereenkomst en een model-anterieure overeenkomst, maar voor een bredere systematiek. De overeenkomst vormt daarbij niet het eindproduct, maar één van de bouwstenen van een geïntegreerde werkwijze. De Brabantse modellen standaardiseren niet de inhoud van een ontwikkeling, maar de wijze waarop partijen samenwerken. Ieder project kent immers een andere omvang, andere risico's en andere bestuurlijke gevoeligheden. De standaardisering ziet daarom op het proces, niet op het project. De Brabantse aanpak laat zich daarmee het best omschrijven als: standaardiseren zonder te uniformeren.

Standaardisering is daarbij geen doel op zich. Een model biedt houvast en kan het proces versnellen, maar moet ruimte laten voor projectspecifieke risico's, gemeentelijke beleidskeuzes en onderhandelingen. De modellen zijn daarom een vertrekpunt en geen keurslijf. Waar verdergaande uniformering wenselijk is, ligt bovendien landelijke uniformering meer voor de hand dan het ontstaan van verschillende regionale standaarden.

Sneller van initiatief naar go/no-go

Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente met bijvoorbeeld een woningbouwplan dat niet binnen het omgevingsplan past. Het initiatief lijkt kansrijk. Maar voordat wordt besloten medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA, moeten nog veel vragen worden beantwoord. Welke onderzoeken zijn nodig? Past het programma binnen het gemeentelijke beleid? Is het financieel uitvoerbaar? Wat vraagt de omgeving? Wie doet wat, wie betaalt wat en wanneer moet het klaar zijn?

Vaak verloopt de initiatieffase ongestructureerd: informeel overleg, gaandeweg aanvullende gemeentelijke eisen, onduidelijkheid over wie welke onderzoekskosten draagt, en geen duidelijk moment waarop partijen samen besluiten door te gaan of te stoppen. Dat leidt tot vertraging, discussie achteraf over gemaakte kosten, en een moeizame overgang naar de anterieure overeenkomst omdat er onderweg geen bruikbaar dossier is opgebouwd.

De intentieovereenkomst is vooral een procesovereenkomst

Een intentieovereenkomst bevindt zich tussen vrijblijvend overleg en de anterieure overeenkomst waarmee een ontwikkeling daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dat maakt het belangrijk om duidelijk te zijn over wat partijen wel en nog niet afspreken.

Hoewel onder de Omgevingswet nog weinig jurisprudentie over kostenverhaal bestaat, zijn enkele algemene juridische uitgangspunten relevant. Partijen zijn in beginsel vrij te onderhandelen en onderhandelingen af te breken, maar moeten daarbij rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.[4]
In CBB/JPO heeft de Hoge Raad bevestigd dat voor aansprakelijkheid wegens het afbreken van onderhandelingen een terughoudende maatstaf geldt.[5] Tegelijkertijd kunnen tijdens onderhandelingen wel verwachtingen ontstaan. Dat blijkt ook uit Gemeente Almere/Weernekers, waarin de betekenis van gewekte verwachtingen en bestuurlijke voorbehouden centraal stond.[6]

Voor gemeenten komt daar de verhouding tussen publiek- en privaatrecht bij. Art. 3:14 BW[7] en het Windmill-arrest[8] begrenzen het gebruik van het privaatrecht wanneer daarmee een publiekrechtelijke regeling onaanvaardbaar wordt doorkruist. Een gemeente kan in een intentieovereenkomst dan ook niet garanderen dat later een omgevingsplanwijziging wordt vastgesteld of een BOPA wordt verleend.

Dat betekent echter niet dat weinig kan worden afgesproken. Integendeel, juist in deze fase kunnen partijen concreet vastleggen welke activiteiten en onderzoeken nodig zijn, wie daarvoor verantwoordelijk is, welke kosten worden gemaakt, welke planning wordt gevolgd en welk eindproduct moet worden opgeleverd.

De intentieovereenkomst is daarmee vooral een procesovereenkomst: geen garantie dat het plan wordt gerealiseerd, maar duidelijkheid over de route naar een onderbouwd go/no-go-besluit. Partijen verbinden zich in deze fase nog niet aan de realisatie van het initiatief, maar wel aan het proces dat nodig is om de haalbaarheid daarvan zorgvuldig te beoordelen.

Eerst het Kader op orde, dan rekenen en tekenen

Een haalbaarheidsonderzoek heeft weinig betekenis wanneer niet duidelijk is waaraan de haalbaarheid wordt getoetst. Daarom begint de Brabantse aanpak bij het Kader: het relevante gemeentelijke beleid, de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Dat kan bijvoorbeeld worden vastgelegd in een nota van uitgangspunten, ontwikkelkader, ambitiedocument of programma van eisen. Dit Kader wordt bij voorkeur vastgesteld door het college dan wel de gemeenteraad.

Juist hier gaat het in de praktijk regelmatig mis.

Een initiatiefnemer begint bijvoorbeeld met een plan voor honderdtwintig woningen. Nadat al enkele maanden is ontworpen, volgen vanuit mobiliteit aanvullende wensen. Vervolgens worden duurzaamheidsambities toegevoegd, vraagt wonen om een andere programmering en komen vanuit klimaatadaptatie of beheer nieuwe uitgangspunten op tafel.

Iedere wijziging betekent opnieuw rekenen en tekenen.

Dat is niet werkbaar. Een initiatiefnemer moet bij aanvang zo goed mogelijk weten waar hij of zij aan toe is. Een aanvullende eis heeft immers vrijwel altijd ruimtelijke én financiële consequenties.

Dat betekent ook dat gemeenten terughoudend dienen te zijn met het gedurende een project toevoegen van bovenwettelijke eisen of aanpassen van bestaande uitgangspunten. Voor onderwerpen die onder artikel 23.7 Omgevingswet[9] vallen, gaat het niet slechts om terughoudendheid; deze bepaling begrenst de contracteerruimte en kan aanvullende privaatrechtelijke afspraken in de weg staan. Ook bij woningbouwprogrammering, woonruimteverdeling en andere publieke belangen moet eerst worden gekeken naar het daarvoor bedoelde wettelijke instrumentarium. De intentieovereenkomst (en de anterieure overeenkomst) mag niet worden gebruikt als alternatieve route om alsnog allerlei lokale beleidswensen contractueel af te dwingen. Dat laat onverlet dat over andere onderwerpen privaatrechtelijke afspraken mogelijk kunnen zijn; steeds moet worden beoordeeld of daarvoor voldoende contractuele ruimte bestaat en of geen publiekrechtelijke regeling wordt doorkruist.

De oproep tot terughoudendheid sluit ook aan bij de boodschap van de Adviesgroep STOER[10]. Niet iedere regel of eis vormt afzonderlijk een probleem, maar de stapeling van eisen, normen en procedures kan woningbouw duurder en trager maken. STOER pleit daarom onder meer voor vereenvoudiging en uniformering. Voor de initiatieffase ligt daarin een praktische les: zorg vooraf voor een helder en juridisch houdbaar Kader en sluit waar mogelijk aan bij landelijke regels.

Wat moet aan het eind van de initiatieffase op tafel liggen?

Met het Kader als vertrekpunt kan het haalbaarheidsonderzoek worden ingericht. De centrale vraag is overzichtelijk: is het initiatief ruimtelijk, financieel én maatschappelijk uitvoerbaar?

Daarvoor bepalen partijen vooraf welk eindproduct nodig is. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit een stedenbouwkundig plan of voorlopig ontwerp, een financiële verkenning, de noodzakelijke omgevingsonderzoeken en de resultaten van participatie.

Welke onderzoeken nodig zijn, verschilt per ontwikkeling. Een binnenstedelijke transformatie vraagt iets anders dan een uitbreiding aan de dorpsrand. Het heeft daarom weinig zin om in iedere intentieovereenkomst standaard dezelfde lange lijst onderzoeken op te nemen. De vragenlijst bij de



Foto: Barbara van Hoek

Brabantse modellen helpt partijen juist om per project te bepalen wat daadwerkelijk nodig is.

De financiële haalbaarheid hoort daar vanaf het begin bij. Een ruimtelijk aantrekkelijk plan dat financieel niet uitvoerbaar is, is geen haalbaar plan. Ontwerpen, onderzoeken en rekenen vinden daarom zo veel mogelijk parallel plaats en in samenhang.

Hetzelfde geldt voor maatschappelijke uitvoerbaarheid. Participatie is geen afzonderlijk vinkje aan het einde van het proces en vindt bij voorkeur plaats in een vroeg stadium van de planontwikkeling. De uitkomsten kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het plan en daarmee ruimtelijke én financiële gevolgen hebben.

Wie doet wat en wanneer?

Voor iedere relevante activiteit moet duidelijk zijn wat wordt gedaan, wie verantwoordelijk is en wanneer het gereed moet zijn.

Dat klinkt vanzelfsprekend, maar juist hier ontstaat in projecten veel vertraging.
Een initiatiefnemer wacht bijvoorbeeld weken op een gemeentelijke reactie, terwijl de gemeente meent dat eerst aanvullend onderzoek moet worden aangeleverd. Of een verkeerskundig onderzoek wordt pas gestart wanneer het stedenbouwkundig plan vrijwel gereed is. Als daaruit vervolgens blijkt dat het ontwerp moet worden aangepast, gaat kostbare tijd verloren.

Planning moet daarom wederkerig zijn. Niet alleen de initiatiefnemer krijgt termijnen. Ook moet duidelijk zijn wanneer de gemeente stukken beoordeelt en terugkoppelt. De planning is daarmee geen administratieve bijlage, maar een sturingsinstrument voor het project.

Heldere afspraken over kosten

Ook de initiatieffase kost geld. Gemeenten maken in deze fase kosten voor onder meer projectmanagement, planbeoordeling, planeconomie, juridische begeleiding, participatie en onderzoek. Partijen hebben daarom vooraf afgesproken welke werkzaamheden worden verricht, welke kosten daarmee gemoeid zijn en wie deze draagt. De gemeentelijke kosten van het haalbaarheidsonderzoek komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee ontstaat vooraf duidelijkheid over de financiële spelregels van het project en wordt discussie achteraf voorkomen.

In de praktijk worden deze plankosten vaak geraamd op basis van interne urenramingen, gemeentelijke plankostenmodellen of wordt de landelijke Plankostenscan gebruikt. De landelijke Plankostenscan is ontwikkeld voor begrenzing van plankosten in het publiekrechtelijke kostenverhaal.

Wat moet minimaal in een intentieovereenkomst?

- Initiatief: wat wordt precies onderzocht?
- Kader: aan welke beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden wordt het initiatief getoetst?
- Eindproduct: wat ligt er aan het einde concreet op tafel?
- Onderzoeken: welke onderzoeken zijn nodig?
- Participatie: wat wordt van initiatiefnemer en gemeente verwacht?
- Verantwoordelijkheden: wie doet wat?
- Planning: wanneer levert de initiatiefnemer en wanneer beoordeelt de gemeente en vice versa?
- Kosten: welke gemeentelijke, onderzoeks-, participatie- en contractkosten worden gemaakt en wie betaalt?
- Besluitvorming: welke bestuurlijke voorbehouden gelden?
- Go/no-go: wanneer eindigt de initiatieffase en wat gebeurt daarna?

Privaatrechtelijk kostenverhaal bestaat uit een ander soort plankostenraming waarin bijvoorbeeld ook werkzaamheden rondom contractvorming, participatie, toetsing van onderzoeken en andere projectspecifieke activiteiten inzichtelijk worden gemaakt.

Soms worden de plankosten op basis van een voorschot in rekening gebracht en vindt achteraf nacalculatie plaats. Dat kan betekenen dat pas jaren later een nacalculatie plaatsvindt en dat geeft onzekerheid voor de initiatiefnemer.

De model-intentieovereenkomst bevat daarom verschillende berekeningssystematieken en duidelijke afspraken over indexering, betaling, nacalculatie en aanvullende werkzaamheden. In combinatie met de gezamenlijke planning worden hiermee risico's, kosten en verwachtingen voor beide partijen beperkt.

Een no-go is ook een resultaat

Een initiatieffase moet geen periode worden waarin partijen voor onbepaalde tijd blijven onderzoeken en overleggen. Er moet een eindpunt zijn.

Het Brabants model koppelt de initiatieffase daarom aan een expliciet go/no-go-moment. Aan de hand van het afgesproken eindproduct wordt beoordeeld of het initiatief ruimtelijk, financieel en maatschappelijk voldoende haalbaar is om naar de volgende fase te gaan.

Ook een no-go kan daarbij een goed resultaat zijn. Tijdig vaststellen dat een ontwikkeling onvoldoende perspectief heeft, voorkomt dat gemeente en initiatiefnemer nog jarenlang schaarse capaciteit en geld inzetten.

Versnellen betekent dus niet dat ieder initiatief sneller wordt vergund. Het betekent juist dat sneller duidelijk wordt welke initiatieven wel en niet verder gaan.

Samen versnellen

De kern van een goede initiatieffase kan worden teruggebracht tot drie vragen:

1. Binnen welk Kader wordt gewerkt?
2. Wie doet wat, wie betaalt wat en wanneer?
3. Welk eindproduct is nodig voor een go/no-go-besluit?

In deel II van dit tweeluik staat het Brabants model voor een anterieure overeenkomst centraal. Daarbij komen onder meer het definitieve kostenverhaal, de kostenverhaalsmodule, plankosten, bijdragen, publieke voorzieningen, nadeelcompensatie, planning, fasering en risicoverdeling aan de orde. Ook wordt bezien welke gemeentelijke eisen in een anterieure overeenkomst thuishoren en welke juist via het publiekrechtelijke spoor moeten worden geregeld.

1 Zie art. 13.11 en 13.13 Omgevingswet. Art. 13.11 Omgevingswet bevat de wettelijke regeling voor kostenverhaal bij aangewezen activiteiten. Art. 13.13 Omgevingswet biedt de mogelijkheid dit kostenverhaal privaatrechtelijk te verzekeren door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De wetgever spreekt daarbij een voorkeur uit voor privaatrechtelijk kostenverhaal.

2 Aan de ontwikkeling van de Brabantse modellen hebben vanuit verschillende disciplines deskundigen uit de publieke en private praktijk bijgedragen. Naast de auteurs waren ook Johan Kraan en Chantal Robbe, beiden senior adviseur planeconomie bij Stadkwadraat, betrokken.

3 www.brabant.nl/anterieureovereenkomst

4 HR 15 november 1957, ECLI:NL:HR:1957:AG2023, NJ 1958/67 (*Baris/Riezenkamp*). Klassiek arrest over de bijzondere rechtsverhouding die reeds tijdens onderhandelingen tussen partijen bestaat en de daarmee samenhangende zorg voor gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.

5 HR 12 augustus 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT7337, NJ 2005/467 (*CBB/JPO*). De Hoge Raad formuleert hierin de terughoudende maatstaf voor aansprakelijkheid wegens het afbreken van onderhandelingen.

6 HR 1 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1748, NJ 2012/471 (*Gemeente Almere/Weernekers c.s.*). Relevant voor onderhandelingen met gemeenten, het voorbehoud van goedkeuring door B en W en de betekenis van de betrokkenheid van het college tijdens de onderhandelingen.

7 **Art. 3:14 BW** bepaalt dat een privaatrechtelijke bevoegdheid niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Dit geldt ook voor gemeenten die overeenkomsten sluiten.

8 HR 26 januari 1990, ECLI:NL:HR:1990:AC0965, NJ 1991/393 (*Windmill*). Het arrest vormt het klassieke kader voor de vraag wanneer gebruik van een privaatrechtelijke bevoegdheid een publiekrechtelijke regeling onaanvaardbaar doorkruist.

9 **Art. 23.7 Omgevingswet** begrenst de mogelijkheid voor bestuursorganen om via privaatrechtelijke rechtshandelingen, bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst, aanvullende eisen te stellen over onderwerpen waarvoor op grond van de Omgevingswet publiekrechtelijke regels zijn gesteld. De bepaling is met name relevant voor technische bouweisen: een gemeente kan onderwerpen die landelijk in de bouwregelgeving zijn geregeld niet langs privaatrechtelijke weg aanvullen met eigen technische kwaliteitseisen. De regeling beoogt daarmee te voorkomen dat de uniformiteit van de landelijke bouwregelgeving via privaatrechtelijke afspraken wordt doorbroken. Zie ook HR 17 juni 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ1677 (*Breda/GIW*). Uit dit arrest volgt dat een privaatrechtelijke afspraak die in strijd is met een wettelijk verbod tot het stellen van aanvullende eisen, nietig kan zijn op grond van art. 3:40 lid 2 BW.

10 *Eindrapport Adviesgroep STOER Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving,* 10 juli 2025.

<<<

Over de auteurs

Barbara van Hoek is strategisch adviseur gebiedsontwikkeling, woningbouw en planeconomie bij BVH Ruimte bv.

Ines Keetell-Homringhausen is juridisch adviseur gebiedsontwikkeling bij Kleine Beer Vastgoedjuristen bv. Beiden waren betrokken bij de totstandkoming van de Brabantse modelovereenkomsten kostenverhaal.