

Werkwijzer CPO-projecten gemeente Molenwaard

Inhoudsopgave

Inleiding

- 1 Het spectrum van opdrachtgeverschap**
- 2 Definitie en varianten**
- 3 Toetsingscriteria voor het opstarten van een CPO-project**
- 4 Proces**
- 5 Financiën**

Bijlagen

- 1. voorbeeld-initiatiefdocument**

Inleiding

De gemeente wil meer bouwen naar behoefte en daarmee rekening houden met de huidige woningmarkt. Daarnaast wil de gemeente dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren.

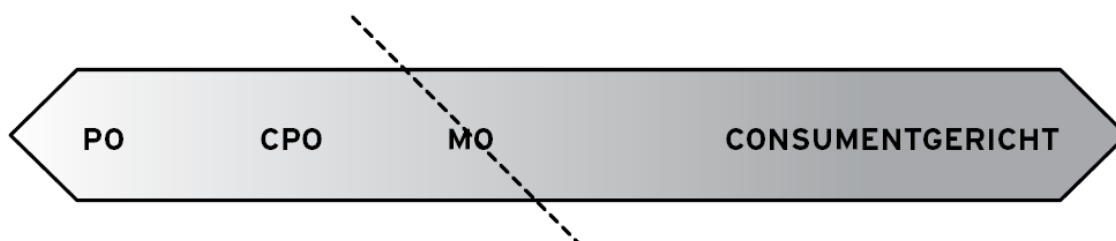
Het instrument Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een effectieve manier op woningen naar behoefte te bouwen. De raad wil CPO initiatieven stimuleren en ondersteunen. De gemeenteraad heeft daarom op 17 december 2013 tijdens de behandeling van het Meerjarenperspectief Wonen een motie ondersteuning CPO-initiatieven Molenwaard aangenomen.

Met deze motie heeft de raad het college verzocht om CPO-initiatieven die 'van onderop' komen, positief tegemoet te treden en voor ieder initiatief de mogelijkheden serieus te onderzoeken.

Sinds een aantal CPO-projecten in Molenwaard met succes is afgerond, is er een toenemende belangstelling voor CPO-projecten waar te nemen. De behoefte aan richtinggevend gemeentelijk beleid voor o.a. de afweging om een CPO-project te starten, de wijze van werving en inschrijving, etc. is daarmee eveneens toegenomen. Deze werkwijzer is bedoeld om in deze behoefte te voorzien.

1. Het spectrum van opdrachtgeverschap

Particulieren kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen op de eigen woning en de directe omgeving ervan. De mate van invloed van de particulier is als een spectrum dat loopt van particuliere bouw tot consumentgerichte bouw.



De afbeelding toont het spectrum van zeggenschap (bron: Handboek CPO voor gemeenten) van particulieren. Het spectrum loopt van particulier opdrachtgeverschap tot aan het maken van keuzes bij de consumentgerichte projectontwikkeling. De grens tussen zelf opdracht geven en een woning afnemen loopt in feite door het gebied van het mede-opdrachtgeverschap.

Particulier opdrachtgeverschap

Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond koopt of in erfpacht krijgt en vervolgens zelf partijen inschakelt om zijn woning te realiseren. De particulier heeft daardoor veel zeggenschap, omdat alleen hij de beslissingen neemt.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

In feite is CPO een afgeleide van 'gewoon' particulier opdrachtgeverschap: meerdere particulieren vormen samen een groep en organiseren zich in een vereniging of een stichting. Zij zijn als groep de opdrachtgever van architect en aannemer. Bepaalde beslissingen worden met de groep genomen, andere zaken kan ieder lid van de groep zelf invullen.

Omdat het individu in de groep moet samenwerken met anderen is de individuele zeggenschap geringer dan bij particulier opdrachtgeverschap. Aan de andere kant is het mogelijk dat de groep vanwege de grootte (meer) zeggenschap kan uitoefenen. Bijvoorbeeld op de stedenbouwkundige inrichting.

Een CPO-project bestaat uit minimaal drie woningen. CPO projecten maken meer participatie en eigen inbreng mogelijk bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten. De eigenbouwers zijn betrokken bij de woonomgeving. Er zijn voorbeelden van CPO projecten met voorzieningen die ook toegankelijk zijn voor de rest van de buurt. Een pluspunt is dat de bewoners elkaar al kennen voordat ze burens worden, dat is een meerwaarde ten opzichte van de reguliere woningbouwontwikkeling. Een sterke sociale cohesie in de buurt kan voordelig zijn voor de participatie in de samenleving. Burens kunnen elkaar uit het isolement helpen. Daarnaast draagt een sterke sociale cohesie bij aan het vergroten van de leefbaarheid en het tegengaan van de fysieke verloedering in de buurt.

Mede-opdrachtgeverschap

Bij mede-opdrachtgeverschap heeft een ontwikkelaar of een woningbouwcorporatie bouwgrond of een herstructureringslocatie en zoekt daar particulieren bij om samen woningen te ontwikkelen. De particulieren denken mee over hoe de woningen eruit moeten gaan zien en gerealiseerd worden. Woningbouwcorporaties hanteren deze methode bij het realiseren van huurwoningen waarbij de toekomstige huurders ook meedoen in de planontwikkeling.

Consumentgerichte projectontwikkeling

Dit betreft traditionele projectontwikkeling waarbij de koper veel keuzes kan maken over bijvoorbeeld de indeling van de woning. De ontwikkelaar heeft de grond in eigendom en kiest met wie er gebouwd wordt. De koper kan kiezen uit de verschillende opties die de ontwikkelaar aanbiedt.

2. Definitie en varianten

2.1 definitie

De gemeente Molenwaard hanteert de volgende definitie voor CPO:

'Een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, ontwikkelt en realiseert in eigen beheer met zelf gekozen partners zonder winstoogmerk een woningbouwproject van minimaal 3 woningen'.

2.2 hoofdvarianten binnen CPO

Binnen het CPO zijn twee hoofdvarianten te onderscheiden. Bij de eerste variant heeft een groep initiatiefnemers zich gemeld bij de gemeente en gaat de gemeente een geschikte locatie zoeken (1. initiatiefnemer zoekt). Bij de tweede variant reserveert de gemeente Molenwaard een locatie voor

CPO en gaat de gemeente een groep werven (2. initiatief zoekt nemer). De gemeente Molenwaard hanteert voor beide varianten een specifieke uitvoeringsmethode.



1. Initiatiefnemer zoekt

De gemeente Molenwaard draagt uit en communiceert dat het open staat voor initiatieven voor CPO projecten. Dit kan interessante ideeën opleveren. De gemeente geeft deze initiatiefnemers zo snel mogelijk duidelijkheid over een mogelijke locatie. Tijdens het startgesprek tussen de initiatiefnemers en de gemeente bespreken beiden de globale planning voor het locatieonderzoek. De initiatiefnemers weten welke stappen zij moeten zetten en wanneer zij een reactie van de gemeente op hun plan kunnen verwachten. Over de aanpak, de randvoorwaarden, de grondprijs en de planning biedt de gemeente ook duidelijkheid. Deze zijn afhankelijk van de mogelijkheden en de bereidheid van de gemeente om binnen een dorpskern gronden uit te geven voor een CPO-project.

2. Initiatief zoekt nemer

Onder het motto 'initiatief zoekt nemer' gaat de gemeente Molenwaard actief op zoek naar een groep particulieren die door middel van het instrument CPO een woningbouwproject wil ontwikkelen op een hiervoor aangewezen locatie. Het actief werven van groepen vindt plaats als er een locatie is gereserveerd voor CPO en de ruimtelijke en organisatorische kaders voor de gewenste CPO-ontwikkeling voor deze locatie zijn voorbereid. Het is mogelijk dat meerdere groepen zich aandienen zodat de gemeente een onderbouwde keuze moet maken. De gemeente kan ook individuele gegadigden werven die in collectief verband woningen willen ontwikkelen. Hierbij geeft de gemeente in de opstartfase extra aandacht aan de groepsvorming en biedt de gemeente eventuele externe begeleiding aan.

3. Toetsingscriteria voor het opstarten van een CPO-project

Vanuit de positieve grondhouding voor CPO hanteert de gemeente Molenwaard, bij de afweging om een CPO-project op te starten, de 'ja, mits' benadering. De dorpskern, waarin een CPO-project wordt overwogen, staat centraal. De gemeente toetst hierbij aan de criteria van het Meerjarenperspectief woningbouw. Deze toetsingscriteria zijn vooral bedoeld als leidraad bij het toetsen van initiatieven als de gemeente een keuze moet maken tussen meerdere initiatieven. Bijvoorbeeld als er twee initiatieven zijn voor één locatie. Ook worden de criteria gebruikt als leidraad bij het bepalen van de keuze voor potentiële locaties voor CPO (in samenhang met de bijbehorende programmatische, ruimtelijke en organisatorische randvoorwaarden).

Het Meerjaren Perspectief Woningbouw (MPW) schetst de gewenste woningbouwontwikkeling per kern. De beoordeling of een project zich leent voor ontwikkeling op basis van CPO wordt vanuit het MPW getoetst aan de volgende elementen.

- Beoogd woningbouwprogramma in de kern
- Doelgroep van het CPO-project
- Concurrentieanalyse met andere projecten
- Mogelijkheden om de woningvraag binnen de bestaande voorraad op te lossen

4. Proces

Hieronder worden de belangrijkste stappen uit het proces weergegeven in de verschillende fasen: initiatief, ontwerp, bouw en beheer. Een indicatieve planning van een CPO-project is als bijlage 2 toegevoegd.

a. Initiatief-fase

1. *Vaststellen initiatiefdocument*

Situatie 1

de gemeente heeft in een kern gronden verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Er wordt gezocht naar een verantwoorde invulling. Indien de optie om op de locatie woningbouw door middel van een CPO-constructie mogelijk te maken serieus wordt overwogen, zal hiervoor een ontwikkelstrategie bepaald moeten worden. Deze wordt vervolgens uitgewerkt in een initiatiefdocument en vastgesteld door het college.

Situatie 2

Een groep CPO geïnteresseerden meldt zich. De gemeente gaat actief op zoek naar een mogelijke locatie. Indien hiervoor gronden die de gemeente in eigendom heeft ingezet kunnen worden, wordt er een initiatiefdocument uitgewerkt en vastgesteld door het college.

Het initiatiefdocument bevat in ieder geval een beschrijving van:

- Mogelijkheden om de woningvraag binnen de bestaande voorraad op te lossen
- Beoogd woningbouwprogramma in de kern
- Mogelijke doelgroep van het CPO-project
- Concurrentieanalyse van lopende woningbouwprojecten in het dorp
- Locatiekeuze
- Kosten en opbrengsten, inclusief beoogde grondprijzen

Situatie 3

Een groep CPO geïnteresseerden meldt zich. De gemeente gaat actief op zoek naar een mogelijke locatie, maar heeft in de betreffende kern geen gronden in eigendom die zich lenen voor de uitgifte ten bate van een CPO-project. De mogelijkheden om een strategische grondaankoop te doen worden onderzocht. Als leidraad wordt de Nota Grondbeleid en hetgeen hierin is opgenomen voor de afwegingen rondom grondaankopen gehanteerd en de analyse die wordt uitgevoerd indien situatie 2 zich voordoet. Het college besluit op basis van de afwegingen over de aankoop van gronden.

Indien het college besluit om geen grondverwervingstraject in gang te zetten, wordt de groep CPO-geïnteresseerden gekoppeld aan mogelijke particuliere en marktinitiatieven. Hierbij moet worden gedacht aan panden die te koop worden aangeboden, danwel een project van een ontwikkelaar of woningcoöperatie, waarbinnen mogelijk ruimte kan worden geboden voor een aantal CPO-woningen. Indien deze mogelijkheid zich voordoet, beperkt de betrokkenheid van de gemeente bij het vervolg zich tot het begeleiden van een facilitair project (initiatieven van derden). Deze werkwijze is regulier en wordt daarom in deze werkwijzer verder niet beschreven. Bij een positief collegebesluit rondom de aankoop van gronden, wordt een grondverwervingstraject in gang gezet. Na verwerving van de gronden doorloopt het CPO-project de stappen die hieronder zijn beschreven.



2. Overleggen met geïnteresseerden

Met een groep CPO-geïnteresseerden, die al actief is, worden tot aan de informatie-avond overleggen gehouden. In deze overleggen wordt duidelijkheid gegeven over het proces, inschrijfprocedure, planning, grondprijzen en beoogde doelgroep.

3. Vaststellen stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke randvoorwaarden

Omwonenden van de CPO-locatie willen graag informatie over de stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit van de woningen. De gemeente stelt hiervoor randvoorwaarden op en ontwikkelt een stedenbouwkundig plan. De mate van detaillering is afhankelijk van de gevoeligheid van de locatie in haar omgeving. Het verdient aanbeveling om de voorwaarden vast te leggen in een kavelpaspoort. Wat betreft randvoorwaarden kan er gedacht worden aan:

- Bebouwingsmaten
- Kleur- en materiaalgebruik;
- Dakvorm
- Goothoogte

4. Peilen behoefte en werven geïnteresseerden

De gemeente organiseert een informatieavond waarbij bewoners worden geïnformeerd over het voornemen van de gemeente om op een bepaalde locatie een CPO-project te ontwikkelen. Tijdens de avond wordt ingegaan op de mogelijkheden van CPO; wat is CPO, wat wordt verwacht van de deelnemer, wat is de grondprijs, welke locatie kan bestemd worden voor CPO (indien reeds bekend), voorbeeldprojecten enz. De stedenbouwkundige opzet van de locatie wordt gepresenteerd. Deze informatieavond wordt bekend gemaakt in Het Kontakt en op de gemeentelijke website.

5. Inschrijvingsprocedure en loting

Wanneer uit de interessepeiling blijkt dat er voldoende geïnteresseerden in een CPO-project zijn, kan de gemeente de inschrijvingsprocedure starten. Een open inschrijving waarbij iedere inwoner van Molenwaard en daarbuiten in de gelegenheid gesteld om in te schrijven voor het CPO-project is hierbij het uitgangspunt. Het bieden van gelijke kansen aan alle inwoners en transparant handelen bij gronduitgifte is het belangrijkste motief hiervoor. Voorkomen moet worden dat een aantal inwoners bij voorbaat van deelname wordt uitgesloten. In de praktijk van een CPO-project blijkt dat er gedurende de looptijd van het project verschillende deelnemers uitvallen om verschillende redenen, waaronder knelpunten in de financiering. Om die reden is het verstandig om voor een haalbaar CPO-project uit te gaan van een over-inschrijving van circa 50-75%.

Wanneer voor een mogelijk CPO-project al een bepaalde groep geïnteresseerden actief is, zal de communicatie hierop worden afgestemd om de toewijzingskansen voor deze personen zo hoog mogelijk te maken.

Een loting onder de inschrijvers zal alleen plaatsvinden, indien het aantal inschrijvingen voor het CPO-project het aantal beschikbare kavels overschrijdt. Diegene die in eerste instantie zijn uitgeloot

worden op een wachtlijst geplaatst. Als er in een later stadium kandidaten afvallen dan worden deze plaatsen opgevuld middels de geïnteresseerde op de wachtlijst. Daarnaast kan een loting zinvol zijn voor de kavelkeuze van de inschrijvers. De lotingsvoorwaarden worden afgestemd met de notaris. Op de lotingsavond ondertekenen een set randvoorwaarden voor deelname aan het CPO-project.



6. Oprichten kopersvereniging

De ingeschreven en/of indien van toepassing ingelote deelnemers dienen een kopersvereniging op te richten. De gemeente organiseert hiervoor een startavond. De kopersvereniging is de opdrachtgever in het ontwikkelproces. Uit de statuten van de vereniging moet blijken dat het project zonder winst oogmerk wordt ontwikkeld en gerealiseerd. In de deelnemersgroep moet een voorzitter, secretaris en penningmeester aangewezen. In het huishoudelijk reglement dienen in ieder geval zaken te worden opgenomen als toetsing kredietwaardigheid (bankverklaring) en de wijze waarop keuzes over de realisatie en opdrachtverstrekkingen (architect, aannemer etc.) worden gemaakt. Verder dient de vereniging in hun statuten hun collectiviteitsgedachte op te nemen. Alle deelnemers hebben een gelijkwaardige zeggenschap en invloed op de besluitvorming in het project. Ieder lid moet in staat zijn de vrij op naamprijs van de gewenste woning te financieren. Dit moet worden aangetoond middels een bankverklaring die op basis van een inkomenstoets door een bank of een erkende tussenpersoon is afgegeven.

De kopersvereniging moet een professioneel begeleidingsbureau inschakelen. Op het gebied van CPO zijn er diverse professionele begeleidingsbureaus. Het bureau begeleidt het groepsproces en zorgt ervoor dat de groep de rol van opdrachtgever goed vervult. Daarnaast biedt de begeleider hulp bij het plannen en uitvoeren van het bouwproces. De onafhankelijkheid van het bureau is erg belangrijk. Een onafhankelijk bureau kan CPO-groepen helpen bij het maken van afspraken met bijvoorbeeld een aannemer, of bij de prijsvorming, zonder zelf belang te hebben bij bijvoorbeeld een bouwer. Er bestaat geen landelijke vereniging van bouwbegeleidingsbureaus en er is (nog) geen keurmerk.

Om de continuïteit van het project te waarborgen dient de kopersvereniging in samenwerking met de gemeente een achtervangpartij in te schakelen. De achtervangpartij kan de volgende rollen vervullen:

- voorwaarden en krediet verstrekken voor de financiering van de ontwikkeling
- tijdelijk deelnemen als reservegegadigde in de ontwikkeling van het project, als voor een of meer woningen geen kandidaat gevonden wordt of wanneer kandidaten zich tussentijds terugtrekken
- overnemen van het afzetrisico
- overnemen van de ontwikkelingspositie en het opdrachtgeverschap van de CPO groep als de belangstelling voor (verdere) deelname aan het project onder kopers onder een kritische grens is gedaald. Het project stagneert dan niet en kan alsnog worden gerealiseerd.

7. Bestemmen grond voor woningen

In veel gevallen zal de ontwikkeling niet passend zijn binnen het bestemmingsplan, om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd. Deze procedure neemt gemiddeld ruim een jaar in beslag en wordt uitgevoerd door de gemeente.

8. Beeldkwaliteitplan opstellen

Het is mogelijk dat de gemeente een beeldkwaliteitsplan opstelt waarin de architectonische voorwaarden vastgelegd worden. Het bouwplan zal in een later stadium getoetst worden aan dit beeldkwaliteitsplan. Als er geen beeldkwaliteitsplan is zal het bouwplan getoetst worden aan de Welstandnota.

b. Ontwerpfase

1. Selecteren architect en constructeur



De kopersvereniging selecteert een architect om te komen tot een ontwerp. De wensen en eisen van de deelnemer worden vertaald in het ontwerp waarbij rekening is gehouden met de gemeentelijke randvoorwaarden en visies.

2. Opstellen programma van eisen (pve)

De kopersvereniging ontwikkelt een gezamenlijk plan voor de woningen tot de voordeur. Daarna maakt iedere bewoner zijn eigen indeling. Het pve wordt opgesteld binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

3. Woningverdeling

Tijdens de ontwerpfase zullen de woningen verdeeld moeten gaan worden naar de individuen. De kopersvereniging is zelf verantwoordelijk voor het moment waarop ze dit uitvoeren en de methode.

4. Bouwaanvraag indienen

De omgevingsvergunning in het kader van de activiteit bouwen wordt door de kopersvereniging ingediend, deze wordt op de wettelijke wijze behandeld.

5. Leveren grond

De bouwkaavel wordt in beginsel geleverd aan de leden van de kopersvereniging, uiterlijk binnen 2 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. De onderlinge verkaveling moet de CPO-groep zelf regelen. De vereniging mag zelf kiezen bij welke notaris het notarieel transport plaatsvindt.

Groninger Akte In sommige gevallen zal het voorkomen dat het mogelijk is de grond met overdrachtsbelasting (6%) te leveren. Dat kan alleen als er nog geen sprake is van een BTW bouwterrein (21%) en er op de toekomstige bouwkaavels niet of nauwelijks werkzaamheden nodig zijn om deze bouwrijp te maken.

De gemeente is bereid om hieraan mee te werken en de grond via een zogenaamde Groninger Akte te leveren aan de vereniging dan wel aan de individuele deelnemers. Dat houdt in dat er juridisch geleverd wordt onder de voorwaarde dat op een vastgelegd moment de koopsom betaald is (uitgestelde betalingsverplichting). Dit uitstel geldt niet voor de overdrachtsbelasting, die moet op moment van leveren betaald worden door de koper.

Het vastgelegde moment voor de betaling van de koopsom is 2 maanden na de vermoedelijke onherroepelijkheid van de verleende omgevingsvergunning. Vanwege de complexiteit van deze wijze van leveren, stelt de gemeente als nadere eis dat het notarieel transport plaats dient te vinden bij een door de gemeente geselecteerde notaris.

c. Bouwfase

1. Aanbesteden en bouwen

De kopersvereniging besteedt het project aan bij een bouwbedrijf naar keuze, met inachtneming van de aanbestedingsregels.

2. Inrichting openbare ruimte



Bij de ontwikkeling van het project kan ook een gedeelte van de openbare ruimte behoren (infrastructuur, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, groen enz.). De gemeente stelt als voorwaarde dat deze worden uitgevoerd conform het gemeentelijke programma van eisen voor de openbare ruimte. De gemeente is alleen bereid om het bouw- en woonrijp maken door CPO-vereniging in overweging te nemen wanneer het bestuur op dit punt aantoonbaar ter zake kundig is en een aannemer selecteert die de woningbouw en het bouw- en woonrijp maken in 1 opdracht kan uitvoeren.

Na ontwikkeling zal de openbare ruimte overgedragen worden aan de gemeente.

d. Nazorgfase

1. Opheffen kopersvereniging

Na oplevering van de woningen en de openbare ruimte kan de kopersvereniging opgeheven worden.

2. Gezamenlijke voorzieningen

Indien er gezamenlijke voorzieningen in het project aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld een heg of een pad is iedere eigenaar medeverantwoordelijk voor het onderhoud, moet iedere eigenaar er vrije toegang toe hebben en geen van de eigenaren mag het eenzijdig veranderen. Door bijvoorbeeld mandeligheid kan het gezamenlijk beheer geregeld worden.

3. Architectonische uitgangspunten in stand houden

De kopersvereniging kan afspraken maken over bepaalde architectonische uitgangspunten zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen, kleur en materiaalgebruik. Deze afspraken kunnen vastgelegd worden in een kettingbeding zodat nieuwe bewoners zich ook hieraan moeten houden.

Tijdens het proces zal de kopersvereniging regelmatig moeten overleggen, zowel onderling als met begeleidingspartij, gemeente, aannemer en achtervangpartij. Afspraken tussen kopersvereniging en gemeente omtrent de gronduitgifte, financiën en ontwikkelkaders worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst.

5. Financiën

De kopersvereniging treedt op als de ontwikkelaar van het project. Naast de gebruikelijke kosten voor een ontwikkelaar zal er een begeleidingspartij moeten worden ingeschakeld. De gebruikelijke kosten bestaan onder andere uit legeskosten, voorbereidingskosten, bouwkosten en mogelijk planschade. In de eerste ontwikkelfase van het project worden er door de kopersvereniging kosten gemaakt voor advies, eerste ontwerp, vergadering enz. Daarom moet er in een vroeg stadium in het proces zeker gesteld zijn dat ieder lid in staat is de vrij op naamprijs van de gewenste woning te financieren. Dit moet worden aangetoond middels een bankverklaring die op basis van een inkomenstoets door een bank of een erkende tussenpersoon is afgegeven, de CPO groep moet dit

zelf coördineren. Voor de grondprijs van bereikbare, betaalbare en dure woningen in CPO geldt een vaste prijs per m² (dus geen residuele grondprijs of toepassing van een grondquote).

Bij reservering van bouw kavels voor CPO blijven gedurende de gehele reserveringstermijn de grondprijzen van het moment van reservering gelden.

Indien bij de aanvraag van de omgevingsvergunning blijkt dat de woning in een hogere categorie wordt gebouwd dan waarop de grondaanbieding is gebaseerd, zal een naheffing plaatsvinden op de grondprijs op basis van de werkelijke v.o.n. prijs. Deze v.o.n. prijs is de verkoopprijs van een woning



inclusief eventuele garage en bebouwde en/of onbebouwde parkeervoorziening. Uitgangspunt bij de verkoopprijs is een volledig afgebouwde woning met basisinrichting zoals keuken, sanitair, trap etc.

De gemeente schat de v.o.n. prijs in op basis van kengetallen.

Planschade komt voor rekening en risico van de kopersvereniging. De gemeente zal in de grondexploitatie geen begroting voor planschade opnemen, hetgeen de hoogte van de grondprijs ten goede zal komen. De vereniging zal worden gevraagd om te besluiten om zelf het bestemmingsplan op te laten stellen. De plankosten, die de gemeente hiermee bespaart zullen in mindering worden gebracht op de grondprijs. Indien de vereniging besluit om het bestemmingsplan door de gemeente te laten opstellen, zullen de kosten hiervan via de grondprijs in rekening worden gebracht.