Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

cittaslow

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 0000286639
Uw brief van
Bijlagen

29 NOV 2022

Onderwerp
Beantwoording Commissievragen CDA en OGP 16-11-2022 over Huisvest de Huisarts

Datum
29 november 2022

Geachte raadsleden,

In de commissievergadering van 16 november 2022 zijn door het CDA en OGP vragen gesteld over het project Huisvest de Huisarts. In deze brief beantwoorden wij de vragen.

1. *Welke grondwaarden en criteria zijn er gesteld aan het taxatierapport?*

Reactie college

De uitgangspunten die zijn meegegeven aan de taxateur voor de formele waardebepaling zijn gebaseerd op de uitgangspunten van de huisartsen en Wonen Midden-Delfland. Dit betreft voor de huisartsen bedrijfsonroerendgoed en sociale woningbouw. Op hoofdlijnen betreft dit: 8 sociale huurwoningen van circa 50 vierkante meter en een huisartsenpraktijk, inclusief behandelruimte voor knieoperaties, als commerciële organisatie van 360 vierkante meter bruto vloeroppervlak en bijbehorende bergingen en inrichting openbaar gebied.

Een huisartsenpraktijk maakt gebruik van Bedrijfsonroerendgoed, een algemene term voor vastgoed dat voor zakelijke (commerciële) doeleinden wordt gebruikt. Er is geen sprake van maatschappelijk vastgoed aangezien een bedrijfsruimte voor huisartsen niet wordt genoemd in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. In deze lijst zijn instellingen opgenomen die een maatschappelijk doel hebben en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van een wijk. Daarmee valt een huisartsenpraktijk formeel in de categorie commerciële onderneming en bijbehorend commercieel vastgoed.

De omliggende gemeenten schrijven de wijze van grondwaardebepaling voor in hun Nota Grondprijzen. Huisartspraktijken vallen hierbij doorgaans in de categorie "Maatschappelijk met commerciële exploitatie". Ontwikkelingen die niet met publieke gelden worden gerealiseerd of geëxploiteerd, worden via marktconforme prijzen residueel bepaald. De gemeente Midden-Delfland heeft geen Nota Grondprijzen.

Het taxatierapport wordt opgezet als Waardebepaling aangezien er nog onvoldoende parameters zijn om mee te taxeren. Dat is gebruikelijk in deze fase van de ontwikkeling. Gebruikelijk is om een taxateur om een formele waardebepaling te vragen met als uitgangspunt een residuele grondwaardeberekening. Een residuele grondwaarde is het resultaat van de *'verwachte opbrengsten minus de verwachte kosten'* voor ontwikkeling en geeft als resultaat een marktconforme waarde. Een residuele grondwaardebepaling is gebruikelijk voor ontwikkelingen waarvoor gemeentegrond wordt uitgegeven. Overheden zijn immers verplicht om grond tegen marktconforme waarde te verkopen.

FSC MIX Van verantwoorde herkomst FSC® C017135

2. *Wanneer is het taxatierapport gereed?*

Reactie college
De taxateur kan niet met zekerheid aangeven op welke datum het taxatierapport gereed is. Hij heeft aangegeven in te zetten op eind november. Helaas is het branche breed, dus ook bij taxateurs, bijzonder druk en is de doorlooptijd bovengemiddeld lang.

3. *Welke bestemming ligt er op het perceel wat beoogd is?*

Reactie college
De projectlocatie ligt in bestemmingsplan '1e Herziening Keenenburg V' en is hoofdzakelijk bestemd met Wonen – Uit te werken 1. Binnen de contouren van de bestemming Wonen is een uitwerkingsplicht van toepassing. Een uitwerkingsplan geldt alleen wanneer een initiatief binnen deze regels past. Dat is niet het geval bij dit project; het maximum aantal wooneenheden wordt immers overschreden. Een huisartsenpraktijk past daarnaast niet in de bestemming Wonen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. M.A.I. Born
gemeentesecretaris

drs. A.P.J. van Hemmen
burgemeester