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

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fracties	CDA en OGP
Agendapunt	punt 5 Vaste onderwerpen/ antwoordbrief college over huisartsen Schipluiden

Inbreng fracties CDA en OGP

Technische vragen commissie 6 december 2022, agendapunt 5

De gemeente Midden Delfland is in gesprek met Wonen Midden Delfland en de huisartsen over een nieuwe locatie. De voortgang van het proces en een zuivere inhoudelijk verloop van dit proces is niet gebaat bij openbare behandeling en bespreking van de waardebepaling grondprijzen en onderhandelingen.

Vraag 1
Er is een wezenlijk verschil tussen een waardebepaling en een taxatierapport. Wat heeft de gemeente nu precies aan de taxateur gevraagd, een waardebepaling of taxatierapport.
Antwoord
De gemeente heeft de uitvraag gedaan voor een taxatie. De taxateur heeft aangegeven dat hij op basis van de beschikbare informatie niet kan voldoen aan de minimale vereisten waaraan een taxatierapport moet voldoen. Dit is gebruikelijk in de schetsfase van een planontwikkeling. Een taxatie is dan vaak (nog) niet mogelijk volgens de richtlijnen uit de taxatieleer. Een goed alternatief is een Partijdeskundig Waardeadvies bij de taxateur, zoals gebruikelijk is in deze fase. Deze is uitgevraagd.

Vraag 2
Om de grondprijs te bepalen is het nodig dat duidelijk is wat de verwachte opbrengsten zijn en de verwachte kosten. Wat zijn de verwachte opbrengsten en hoeveel gaat het kosten?
M.a.w. wat gaat de taxateur taxeren?
Antwoord
De verwachte opbrengsten en kosten worden bepaald aan de hand van gangbare normen, referenties, rekenmethodieken en rendementen zoals gebruikelijk in de taxatieleer. Dit is gedaan aan de hand van kengetallen in onder andere grootte, kwaliteit, locatie en marktkennis.

Vraag 3
Is dat met als uitgangspunt:
Een complex/gebouw bestaande uit een praktijkruimte van 360 m2 BVO op de begane grond met daarboven 8 (sociale huur) woningen van circa 50 m2 GO-wonen per woning, bijbehorende bergingen, P-plaatsen en inrichting openbaar gebied. Op een perceel grond. Hoe groot in m2 is de kavel?
Antwoord:

- Deze kengetallen zijn inderdaad onder andere de basis van de berekening.
- De grootte van de uitgeefbare kavel is afhankelijk van onder andere de stedenbouwkundige kaders en mogelijkheden, vigerend beleid (zoals bijvoorbeeld parkeerbeleid) en het schetsontwerp dat nog aan wijzigingen onderhevig zal zijn.

Vraag 4
Gaat taxateur vervolgens o.b.v. referentiepanden bepalen welke waarde (1) dit vertegenwoordigd?
Gaat taxateur vervolgens, o.b.v. bouwkostenkompas bepalen wat het kost (2) om dit te realiseren?

En tenslotte de kosten (2) van de waarde (1) aftrekken om te bepalen wat de grond waard is, lees moet gaan kosten?
Antwoord

- Ja, deze opsomming is de basis van de residuele waardemethode om grondwaarden te bepalen. Uiteraard is de berekening complexer dan alleen opbrengst minus kosten, dit wordt nauwkeurig onderbouwd in de rapportage die wordt ontvangen van de taxateur.

Vraag 5
Wijkt de waarderingsmethode van de nu te bepalen grondprijs af van de Nota Grondprijzen van omliggende gemeenten. Is het volgens het college van toegevoegde waarde dat onze gemeente ook een Nota Grondprijzen op gaat stellen?
Antwoord

- De waarderingmethode wijkt daar niet van af. In de Nota Grondprijzen van omliggende gemeenten staat doorgaans dat voor ontwikkelingen als deze, de grondwaarde vastgesteld moet worden aan de hand van de residuele waardemethode om te komen tot een grondprijs. Opgemerkt mag worden dat Nota's Grondprijzen van omliggende gemeente niet per definitie het beleid van de gemeente Midden Delfland weerspiegelen.

- In de Nota Grondbeleid staat het standpunt ten aanzien van een Nota Grondprijzen. Komend jaar vindt actualisatie van de Nota Grondbeleid plaats. Daarbij impliceert ruimte voor een (nieuw) standpunt over de noodzaak van een Nota Grondprijzen. In de huidige Nota Grondbeleid staat het volgende: "*De nota grondbeleid 2009 geeft aan dat een nota grondprijsbeleid in voorbereiding was. Er zijn in het land een aantal (grotere) gemeenten die jaarlijks een nota grondprijsbeleid vaststellen. In een dergelijke nota worden dan de gehanteerde prijzen per m2 of de methode van prijsberekening opgenomen. Onze gemeente kent geen grote aantallen uitgiften voor gelijke doeleinden. Vanwege de noodzakelijke toetsing op mogelijke staatssteun is de gemeente ook aangewezen op toetsing van prijzen voor individuele gevallen. Een aparte nota grondprijsbeleid is daardoor niet zinvol, en er zal derhalve geen voorstel meer voor worden gedaan.*"

Vraag 6
Volgens het college past de huisartsenpost niet in de bestemming wonen. Op welke wet- en regelgeving is dit gebaseerd?
Antwoord
Op basis van het vigerend bestemmingsplan.