



Den Haag

Aan
Erfpacht

Datum
23 april 2018

Onderwerp
Input voor suppletieberekeningen

MEMO

Afzender
Annemiek Stroosma
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Grondzaken
Doorkiesnummer
(070) 353 48 54
E-mailadres
annemiek.stroosma@denhaag.nl

Indien er sprake is van wijziging van een lopend erfpachtrecht (vanaf AB 1986) wordt nagegaan of er sprake is van wijziging van de grondwaarde waarop het contract gebaseerd is. Als dit het geval is wordt vastgesteld of de erfpachter die verzoekt om wijziging van het lopende erfpachtrecht gehouden is tot betaling van zogenaamde grondwaardesuppletie. Niet alle wijzigingen van een lopend contract leiden automatisch tot een wijziging van de grondwaarde, dit wordt per geval bekeken. In zijn algemeenheid wordt de suppletie voor een nieuwe ontwikkeling op een bestaand erfpachtrecht bepaald door de volgende formule, met een minimum van € 0,-.

$\text{Suppletie} = \text{Waarde nieuw gebruik} - \text{Waarde huidig gebruik}$

Waarde nieuw gebruik

Voor de bepaling van de waarde nieuw gebruik wordt bepaald aan de hand van de indicatieve tabellen uit de vigerende grondprijzenbrief, of door middel van een taxatie, conform de kaders zoals beschreven in de vigerende grondprijzenbrief. Voor het bepalen van de grondwaarde nieuw gebruik wordt gebruik gemaakt van een drietal methoden, namelijk residueel, comparatief en normatief. De methode hangt af van de functie. De grondwaarde die berekend wordt heeft betrekking op de waarde van bouwrijpe grond. Omdat het bij een sloop-nieuwbouwplan geen ontwikkeling betreft waarbij de gemeente bouwrijpe grond uitgeeft, maar een ontwikkelaar zelf de grond bouwrijp gaat maken, dient de waarde bouwrijpe grond gecorrigeerd te worden met de bouw- en woonrijp maak kosten, de zogenaamde herontwikkelingskosten.

Waarde huidige gebruik

De bepaling van de waarde van het huidige gebruik volgt het vigerende uitgiftebeleid, blijkend uit de vigerende grondprijzenbrief.

Transformatie

Analoog aan de methodiek bij sloop-nieuwbouw wordt de suppletie bij transformatie als volgt berekend: de waarde van grond plus opstal in getransformeerde staat, minus de waarde grond en opstal huidig gebruik, minus de transformatiekosten.

Bovenstaande uitleg is bedoeld om de berekeningsmethodiek van erfpachtsuppletie toe te lichten. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Aanvullende informatie is te vinden in de Algemene Bepalingen 1986 herz. 1993/2008 en de thans (september 2016) vigerende Grondprijzenbrief 2016/2017

Benodigde input

Om de suppletieberekening zo goed mogelijk en in zo kort mogelijke tijd te kunnen leveren, is het van belang dat de benodigde informatie volledig en correct wordt aangeleverd. Het gaat dan om:

1. Bruto en netto oppervlak van het nieuwbouwprogramma;
2. Bruto en netto oppervlak van de bestaande functie(s) waarop het huidige erfpachtcontract is gebaseerd;
3. Kaveloppervlak;
4. Stichtingskosten- en opbrengstenoverzicht van ontwikkelaar;
5. Wie voert het bouwrijp- en woonrijp maken uit?;
6. Kostenoverzicht bouwrijp en woonrijp maken met onderbouwing (indien beschikbaar onderzoeken naar bodem en asbest in bodem en te slopen opstal, bouwtekeningen, kabels en leidingen, archeologie, enz. Hoe meer informatie, hoe nauwkeuriger de kostenraming) en uitgangspunten (kwaliteitsniveau openbare ruimte (Residentieniveau, Hofstadkwaliteit, maatwerk, herstraten) en indien bekend: wel/niet verwijderen kabels en leidingen/funderingen, behoud groen/aanbrengen nieuw groen, evt. nieuwe kunstwerken (brug/duiker));
7. Stadium waarin de plannen zich bevinden;
8. Gaat het om een indicatie of een definitieve suppletieberekening (hangt samen met het stadium waarin de plannen zich bevinden).