Reactie NLVE

NLVE stelt dat Overstapregeling inbreuk maakt op eigendomsrecht erfpachter, omdat bij voortdurende erfpacht de waarde van het erfpachtrecht aan de erfpachter zou toebehoren, en niet aan de gemeente.

PM 5.1.2e

Gemeente houdt onvoldoende rekening met de erfpachtfictie in de WOZ-waardebepaling, waardoor de WOZ-waarde "te hoog" is om de grondwaarde te kunnen berekenen. Diezelfde gemeente Amsterdam stelt dus (bij de WOZ) dat de waarde van het erfpachtrecht 30x de jaarcanon is, en niet "WOZ x BSQ".

Bij Overstap moet de gemeente dezelfde waarde-methode volgen als bij de WOZ-vaststelling.

Nee, die twee methodes kun je niet zomaar aan elkaar gelijk stellen. Bij de WOZ-waardebepaling voert de gemeente slechts de wet uit, rekening houdend met het ***huidige*** erfpachtcontract. Bij publiekrechtelijke WOZ-uitvoering heeft de gemeente nl. geen beleidsvrijheid, maar moet zij de wetsficties volgen.

Bij de Overstap is er sprake van een nieuwe waardering, omdat men van een beperkt tijdvak overstapt naar een oneindig lang tijdvak. Er is geen enkele ratio om een publiekrechtelijke wettelijk vastgelegde fictie, leidend te maken voor privaatrechtelijke waardebepaling.

De korting van 10% is veel te laag en is niet marktconform. 25-40% is wel marktconform.

PM 5.1.2e