01132

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Wed 8/3/2016 11:20:10 AM
Subject: RE: Eerste input op staatssteun VES
Received: Wed 8/3/2016 11:20:12 AM

Ik ook! [redacted] pas weer terug dus we moeten nog even wachten, maar ik hou het in de gaten en zal een reminder sturen als het "te lang" duurt.
Heb er overigens voor gekozen om de toevoeging van [redacted] niet mee te sturen. [redacted]

Verzonden: woensdag 3 augustus 2016 13:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Eerste input op staatssteun VES

Top! Ben benieuwd.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 augustus 2016 13:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Eerste input op staatssteun VES

[redacted],

[redacted]

Vlak voor jouw vakantie hebben wij nog gesproken over het staatssteunvraagstuk m.b.t. de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de korting die daarbij naar alle waarschijnlijkheid gegeven zal worden.
Naar aanleiding van dit gesprek heb ik bij mijn collega's die gaan over de grondprijzen en de toe te passen afslagen nog even navraag gedaan over de onderbouwing van de korting die naar alle waarschijnlijkheid gegeven zal worden. Binnen het projectteam wordt tot nu toe uitgegaan van een korting van in totaal 40%. Volledige zekerheid is hier echter nog niet over. Wat wel duidelijk is, is dat 25% van de korting onderbouwd kan worden (zie de mail in de bijlage). Kort gezegd komt dit er op neer dat korting wordt gegeven omdat geen sprake is van bouwrijpe grond en omdat er een bestaande contractrelatie is tussen de gemeente en de erfpachter. Voor het deel van de korting dat boven de 25% uit gaat is er geen onderbouwing. Dat deel van de korting wordt gegeven om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk te maken.
Hopelijk heb je hiermee voldoende informatie om de vraag of bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht sprake is van staatssteun intern te bespreken. Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat uiteraard graag.
Groeten, [redacted]
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T [redacted] /020 254 4198
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 juni 2016 16:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eerste input op staatssteun VES

[redacted],

Hierbij, zoals vorige week toegezegd, mijn gedachten op de mail voor het staatssteunadvies over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Tevens stuur ik de link naar de nieuwe Mededeling van de Europese Commissie over staatssteun: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/modernisation/notice_of_aid_nl.pdf.
Deze is recent gepubliceerd en vervangt de Mededeling grondtransacties uit 1997 (die geldt dus niet meer; verwijzing nog uit de notitie halen).
Graag zou ik eerst verder met jullie overleg hebben voordat de inhoud van deze e-mail wordt verspreid richting bestuurders. Ik brainstorm graag mee in een evt. overleg over dit onderwerp.
Zoals tijdens onze bespreking ook al aangegeven, verdient het de voorkeur als wij tot een advies kunnen komen dat er bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES) geen sprake is van staatssteun. Indien we deze redenatie goed kunnen verdedigen, heb geen uitzondering op de staatssteunregels nodig, zoals een De Minimis of andere vrijstelling.
We kunnen enkel tot de conclusie komen dat er geen sprake is van staatssteun (of althans dat het verdedigbaar is dat daarvan geen sprake is) als aan één van de criteria uit de staatssteundefinitie niet is voldaan. Meest cruciaal in dit verband zijn de criteria 'ondernemer',

voordeel', 'selectiviteit' en 'tussenstaats effect'.

Erfpachtstelsel voor burgers

Voor Amsterdamse burgers kan het erfpachtstelstel geen staatssteun inhouden, omdat zij niet zijn aan te merken als ondernemers (die een concurrentievoordeel krijgen ten opzichte van andere ondernemers). Voor zover VES dus betrekking heeft op bewoners/burgers, is er geen sprake van staatssteun. Een korting kan naar mijn mening zonder mededingingsrechtelijk risico worden aangeboden.

Erfpachtstelsel voor ondernemers

Voor zover het nieuwe stelsel betrekking heeft op ondernemers, is het nodig om een uitgebreid(er) staatssteunadvies op te stellen. Zoals het er nu uitziet, wordt een korting gegeven aan zittende erfpachters die willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vragen die vervolgens opkomen, zijn:

- -Waarom wordt een korting verleend, met welke reden/welk doel en wat voert de gemeente aan als rechtvaardiging voor deze korting?
- -Leidt de korting ertoe dat de zittende erfpachters in de stad in een voordeliger positie dan hun concurrenten die nieuw instappen of die op eigen grond ondernemen?
- -Hoe ziet de markt van de erfpachters/ondernemers eruit ten opzichte van de hurende ondernemers of de ondernemers op eigen grond? Met andere woorden: hoe groot is de groep die nu de keuze (en dus de korting) krijgt voorgelegd?

Niet voor alle ondernemers in de stad zal het nieuwe stelsel leiden tot staatssteun. Voor ondernemers die enkel op de lokale markt actief zijn, voldoet een eventueel voordeel niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie. Er is dan namelijk geen grensoverschrijdend effect van de steun, en dus geen staatssteun. Echter: er zijn ook internationaal opererende erfpachters die ondernemen in de stad. Voor hen zou een korting dan mogelijk wel grensoverschrijdend effect hebben. Los van het feit dat het vanuit praktisch oogpunt waarschijnlijk niet uitvoerbaar is om onderscheid tussen deze twee groepen te maken (en waar ligt de grens), is hiervoor ook niet een goede rechtvaardiging te vinden vermoed ik.

Wat vanuit staatssteun optiek relevant is, is dat het stelsel geldt voor alle zittende erfpachters (zonder uitzondering) en dat elke ondernemer die nu erfpachter is een aanbod krijgt van de gemeente voor het nieuwe stelsel. In paragraaf 5.3 (nummer 144 e.v.) van de nieuwe staatssteun-mededeling (zie link) staat relevante informatie voor VES over regionale selectiviteit. Als een gemeente autonoom tot een bepaald stelsel (voorbeeld dat wordt genoemd is belasting) kan besluiten en dat op een ieder van toepassing verklaart, is er geen sprake van regionale selectiviteit.

5.1.2e

Voorstel

Voor mij is eerst duidelijkheid op de gestelde vragen nodig, voordat een staatssteunadvies kan worden opgesteld. Zullen we hiertoe, evt. in breder verband, een overleg/brainstorm houden?

Groeten,

5.1.2e
Directie Juridische Zaken
Bestuur & Organisatie
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Gemeente Amsterdam
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Amsterdam.nl