Gespreksverslag Staatssteun VES

Onderwerp : staatssteun bij eventuele korting op advies GWC
Datum : 18 maart 2015
Aanwezigen : 5.1.2e 1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e

Vooraf
De staatssteunregels zijn neergelegd in de artikelen 107 en verder van het Verdrag betreffende werking EU.
Artikel 107 lid 1 geeft de definitie aan wat staatssteun is. In deze definitie zijn vijf criteria besloten. Voldoet een steunmaatregel volgens de Commissie aan alle criteria, dan is er sprake van staatssteun.

- Het moet gaan om steun
- dat met staatsmiddelen bekostigd is
- Er is sprake van een voordeel aan een bepaalde onderneming (dus selectief) dat deze onderneming niet langs normale commerciële weg zou hebben verkregen
- Het voordeel moet de mededinging (dreigen te) vervalsen
- Het voordeel moet een ongunstig effect hebben op het handelsverkeer tussen de lidstaten.

Ondernemingen

- Als er een korting wordt gegeven op woningen aan particuliere erfpachters, kan er geen sprake zijn van staatssteun. Immers er is dan geen sprake van een onderneming.
- WOCO´s kunnen vallen onder de regeling van Diensten van algemeen economisch belang. Indien zij aan de hiervoor gestelde criteria voldoen kan het zijn dat er sprake is van geoorloofde staatssteun.

Het voordeel moet een ongunstig effect hebben op het handelsverkeer tussen de lidstaten

- De vastgoedmarkt is een internationale markt.
- Beleggers hebben duidelijk een winstoogmerk op de internationale markt.

Staatssteun bij grondverkoop geeft een grote kans op (potentiële) tussen staatse concurrentievervalsing alleen al doordat de onroerendgoedmarkt als internationaal (communautair) wordt gezien.

Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen
De Mededeling bevat voorwaarden waaronder bij grondtransacties geen sprake is van staatssteunverlening. Zijn deze voorwaarden vervuld, dan wordt er geen voordeel aan een onderneming gegeven. Wordt de Mededeling niet gevolgd, dan is er een vermoeden van staatssteun en zal de transactie moeten worden gemeld bij de Commissie, tenzij er uitzonderingen op de meldingsplicht zijn.

Erfpacht valt ook onder de Mededeling.
De voorwaarden van de Mededeling zijn – in het kort – dat wanneer er een biedprocedure wordt gevolgd of de waarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke deskundige er vanuit wordt gegaan dat er geen staatssteun wordt verleend.

Overige punten

- Of er sprake is van staatssteun kan alleen de Europese commissie bepalen. Het wachten op een oordeel duurt 1 jaar.
- Als gemeente kun je wel een risicobeoordeling maken. Van wie verwacht je een klacht?
- Als gemeente kun je tot 200.000 euro aan steun verlenen zonder dat er sprake is van staatssteun . Dit bedrag wordt berekend over een periode van 3 jaar. Mocht degene aan wie de gemeente steun heeft verleend ook van andere overheden staatssteun hebben dan dient hij dit bij elkaar op te tellen.

Aanvliegen vanuit de waarde

- er gelden nu ook verschillende prijzen in verschillende steden
- is de grondwaarde bijv 100 omdat de GWC dat zegt of is de grondwaarde 80 omdat de gemeente dat zegt.

Vragen

De hoofdvraag is of de gemeente bij het verlenen van een korting een voordeel verleent en of dit dan selectief is.
Dat hangt af van verschillende factoren.
Komt een ieder in aanmerking voor de korting dan zal deze niet zo snel selectief zijn.
Maakt het feit dat alleen de gemeente Amsterdam (en niet de gemeente Amstelveen) deze korting geeft het voordeel selectief? Dat is onwaarschijnlijk aangezien de prijzen tussen de steden altijd verschillend zijn.
Zou er wellicht sprake zijn van selectieve steun ten opzichte van de niet-erfpachters in Amsterdam die eigen grond hebben?
Maakt het uit of de korting voor een bepaalde periode wordt verleend of niet?

Sparren

- We zouden nog kunnen sparren met BZK
- ombudsman