Gemeente Amsterdam

VERTROUWELIJK

Notitie staatssteunanalyse bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Aan Rve Grond en Ontwikkeling, Projectteam VES

Van Directie Juridische Zaken 5.1.2e

Datum 7 oktober 2016

Inleiding

Onderdeel van het coalitieakkoord van het huidige college van B&W is de vernieuwing van het erfpachtstelsel. In plaats van voortdurende erfpacht komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hierdoor wordt een toekomstbestendig en transparant systeem gecreëerd dat volgens het college eerlijker is voor de erfpachter. De inrichting van het nieuwe stelsel wordt zo vormgegeven dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft. Een commissie van onafhankelijke deskundigen heeft het college geadviseerd over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan heeft het college het voorstel voor eeuwigdurende erfpacht gemaakt. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het ook voor eeuwigdurende erfpacht mogelijk om de canon eeuwigdurend af te kopen. Volgens het college komt het nieuwe stelsel hiermee het dichtst in de buurt bij de koop van gemeentegrond. Zodoende komt het nieuwe erfpachtstelsel tegemoet aan de wensen van alle coalitiepartijen in het college én wordt het voor de erfpachter mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zodat er geen canonherzieningen zijn bij het einde van elk tijdvak zoals in het huidige stelsel.

De gemeente biedt een overstapregeling aan, waarbij een korting wordt gegeven aan bestaande erfpachters die kiezen voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt – afhankelijk van de voorkeur van de erfpachter - een korting gegeven op de afkoopsom of op de canon. De korting op de canon blijft eeuwigdurend van kracht. De gemeente wil bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht de huidige financiële afspraken respecteren. Daarom wordt de canon voor de eeuwigdurende erfpacht vastgesteld op het moment van overstap, maar dat de erfpachter deze pas verschuldigd is op het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd. Tot die tijd blijft hij de huidige canon betalen en wordt de canon voor eeuwigdurende erfpacht geïndexeerd met de inflatie. Het erfpachtrecht wordt echter wel direct gewijzigd van voortdurend naar eeuwigdurend.

Korting en kortingspercentage

In de stukken en tijdens de gevoerde gesprekken valt telkens het woord 'korting' en 'kortingspercentage'. In de overstapregeling spreekt men daarnaast over 'depreciatie'. Bij het opstellen van de overstapregeling en de bouwstenen van de overgang naar het nieuwe stelsel is berekend wat gerechtvaardigd en nodig is om een overstap van (alle) erfpachters te realiseren. Het

'kortingspercentage' voor overstap kan voor het grootste gedeelte inhoudelijk en kwantitatief worden onderbouwd. Aangezien geen sprake is van eigen grond en het gaat om een bestaand recht met een bestaande situatie, dat beperkingen met zich meebrengt, is een depreciatie van waarde van het eeuwigdurende erfpachtrecht voor de overstappende erfpachters gerechtvaardigd. Deze depreciatie komt (deels) tegemoet aan de beperkingen van een bestaand erfpachtrecht. Om de overstap aantrekkelijk en concurrerend (ten opzichte van niet-overstappen) te maken en tegemoet te komen aan politieke wensen, gaat een deel van het 'kortingspercentage' uit boven de kwantitatief te onderbouwen depreciatie. In deze staatssteunanalyse wordt gesproken over 'korting' en 'kortingspercentage' waarmee het aanbod van de gemeente wordt bedoeld dat zij aanbiedt aan bestaande erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In veel van de gevallen waarin door de erfpachter wordt gekozen voor overstap, is de inschatting dat sprake zal zijn van een waardestijging van het erfpachtobject.

Adviesvraag staatssteun
Medio 2015 heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden tussen DJZ en de juristen van projectteam VES over de vraag of sprake is van staatssteun indien de gemeente een korting geeft op de canon en afkoopsom bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast is de vraag gerezen of sprake is van staatssteun bij het respecteren van de huidige financiële verplichtingen. Geconstateerd is dat enkele zaken nader uitgezocht moesten worden. Deze notitie gaat op de gerezen vragen nader in. Omwille van de leesbaarheid wordt hierna steeds gesproken over de korting die wordt gegeven bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij de beoordeling of daarbij sprake kan zijn van staatssteun. Daarnaast speelt de situatie dat erfpachters wel direct overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar de bijbehorende (hogere) canon pas gaan betalen vanaf het moment waarop het tijdvak van het voortdurende recht zou zijn geëindigd. Deze laatste situatie heeft – voor wat betreft de staatssteunvraag – dezelfde uitkomst als de korting en wordt dus niet apart behandeld.

Afstemming meldpunt staatssteun
Omdat het bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel om een belangrijk Amsterdams dossier gaat, dat politiek gevoelig ligt, heeft over deze notitie afstemming plaatsgevonden met het Meldpunt Staatssteun Decentrale Overheden van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Zij vormen de schakel tussen gemeenten en de Europese Commissie als het gaat om staatssteun. Het Meldpunt kan zich vinden in de lijn van dit staatssteun advies en deelt onze conclusie.

Conclusie

Het is verdedigbaar dat de korting op de afkoopsom of op de canon die de gemeente biedt aan bestaande erfpachters indien zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht geen staatssteun oplevert.

Om van staatssteun te kunnen spreken, is de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel getoetst van de vijf elementen uit de staatssteundefinitie.

Kort gezegd is sprake van staatssteun, indien de steun:
1. wordt verleend aan één onderneming of bepaalde ondernemingen;
2. is verstrekt door een overheid;
3. verschaft een niet-marktconform voordeel;

4. selectief is en;
5. de concurrentie ongunstig beïnvloedt en de handel tussen de lidstaten (potentieel) benadeelt.

Aan alle elementen dient te worden voldaan; alleen dan is er sprake van staatssteun.

Uit de analyse komt naar voren dat de vraag of sprake is van staatssteun enkel hoeft te worden beantwoord voor de erfpachters die ondernemers zijn op de Europese markt (element 1). Burgers en lokale ondernemers vallen niet onder het staatssteunbegrip.

Als de gemeente Amsterdam een korting geeft op de erfpachtcanon of afkoopprijs, dan loopt de gemeente inkomsten mis. Dat voordeel is dan door de overheid verstrekt (element 2).

Erfpachter krijgen een 'korting' op de canon c.q. afkoopsom. Deze korting geldt ten opzichte van de huidige situatie. Deels is deze korting te zien als een voordeel omdat deze dient als 'trigger' om over te stappen. . Enkel in de situatie dat een ondernemer ten opzichte van het oude systeem een voordeel zou krijgen dat groter is dan € 200.000 over 3 belastingjaren gerekend, zou dit voordeel mogelijk staatssteun kunnen opleveren.

De overstapregeling wordt echter aangeboden aan alle bestaande erfpachters, niet slechts aan *bepaalde* ondernemingen of één onderneming. Gebruik maken van de overstapregeling gebeurt op vrijwillige basis. Het nieuwe erfpachtstelsel geldt voor alle erfpachters en er is geen onderhandelingsruimte om in individuele gevallen af te wijken van de overstapregeling. Voor zover er al sprake is van een voordeel, verschaft de korting geen *selectief* voordeel in de zin van het staatssteunrecht. De herziening van het erfpachtstelsel, waartoe de gemeente op decentraal bestuursniveau autonoom bevoegd is, is niet selectief. Vanwege het ontbreken van regionale en materiële selectiviteit, is het verdedigbaar dat bij de korting voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen sprake is van staatssteun.

Algemeen: staatssteun

De staatssteunregels zijn neergelegd in de artikelen 107 en verder van het Verdrag betreffende de werking van de EU (VWEU) en uitgewerkt in lagere EU-regelgeving. Artikel 107 lid 1 geeft de definitie van staatsteun. In deze definitie liggen vijf criteria besloten. Voldoet een steunmaatregel volgens de Commissie aan alle criteria, dan is er sprake van staatssteun die, voorafgaand aan het verstrekken ervan, moet worden gemeld. Er is sprake van staatssteun als, kort gezegd, aan alle volgende vijf criteria is voldaan:

1. de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
2. de steunmaatregel is verstrekt door een overheid;
3. de steunmaatregel verschaft een economisch voordeel dat niet via de commerciële weg zou zijn verkregen (niet marktconform);
4. de maatregel is selectief (d.w.z. één of een beperkte groep partijen geniet voordeel dat andere partijen wordt onthouden);
5. de maatregel beïnvloedt de concurrentie ongunstig en belemmert de handel tussen de lidstaten.

Aan alle elementen uit de staatssteundefinitie moet cumulatief zijn voldaan. Als er aan één element niet wordt voldaan, is er geen sprake van staatssteun. Als wel sprake is van staatssteun, kan mogelijk een beroep worden gedaan op een vrijstelling, waardoor de steunmaatregel niet voorafgaand aan het verstrekken hoeft te worden gemeld bij de Europese Commissie. Vrijstellingen dienen te worden kennis gegeven. Hierna worden de elementen toegepast op de situatie van de herziening van het erfpachtstelsel.

Element 1. en 5. Ondernemingen die opereren op de Europese markt

Deze twee elementen worden gezamenlijk behandeld, omdat hiermee de groep van erfpachters die mogelijk staatssteun ontvangt significant worden verkleind.

Een onderneming (criterium 1) is elke entiteit die een economische activiteit uitvoert ongeacht haar rechtsvorm en wijze van financiering. Een winstoogmerk is niet vereist, het gaat er om of er concurrentie is op de markt. Alle entiteiten die (juridisch of feitelijk) onder de zeggenschap staan van dezelfde entiteit, dienen als één onderneming te worden beschouwd. Dit is van belang voor ondernemingen die meerdere erfpachtrechten bezitten.

Overheidssteun voor ondernemingen levert alleen staatssteun op voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt. Het begrip grensoverschrijdend effect (criterium 5) wordt ruim uitgelegd. Er hoeft niet te worden vastgesteld *dat* de steun ook daadwerkelijk het handelsverkeer tussen de lidstaten heeft beïnvloed; er hoeft enkel te worden onderzocht *of* de steun het handelsverkeer ongunstig *kan* beïnvloeden. Een begunstigde ondernemer hoeft niet eens direct in het grensoverschrijdende handelsverkeer actief te zijn om toch van grensoverschrijdend effect van de steun te kunnen spreken.

In 2015 heeft de Europese Commissie in een aantal specifieke zaken geoordeeld dat er sprake was van een zuiver lokaal effect omdat de begunstigde onderneming slechts goederen of diensten leverde aan een beperkt gebied binnen een lidstaat en dat er weinig kans was dat deze onderneming klanten uit andere lidstaten zou aantrekken. Daarnaast viel niet te voorzien dat de maatregel meer dan een marginaal effect zou hebben op de voorwaarden voor grensoverschrijdende investeringen of –vestiging.

<u>Toepassing</u>
Op basis van het voorgaande kan worden vastgesteld dat voor twee groepen erfpachters geen staatssteunrisico's bestaan bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

1. *Burgers*
   Een mogelijk staatssteunrisico speelt enkel als er een voordeel wordt gegeven aan één of meerdere ondernemers, ten opzichte van hun concurrenten. Voor Amsterdamse burgers kan het nieuwe erfpachtstelstel (evenmin als het oude stelsel) dan ook geen staatssteun inhouden, omdat zij niet zijn aan te merken als ondernemers (die een concurrentievoordeel krijgen ten opzichte van andere ondernemers). Voor zover het gaat om de vernieuwing van de erfpachtregeling voor bewoners/burgers, is er dan ook geen sprake van staatssteun. Een (eventuele) korting om de overstap van het huidige stelsel naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk(er) te maken, kan zonder risico op staatssteun aan deze erfpachters worden

aangeboden.

Het erfpachtstelsel maakt onderscheid in woningen en overig vastgoed. Het begrip 'woning' hoeft niet altijd volledig synchroon te lopen met het begrip 'burger' vanuit staatssteun oogpunt bekeken. Vanuit een woning kan iemand zijn ondernemingsactiviteiten uitvoeren. Een eventueel voordeel (zie later onder 3) zal echter in deze gevallen waarschijnlijk te klein zijn om staatssteun te kunnen opleveren. Als het gaat om huurwoningen die door beleggers worden verhuurd, gaat het om een erfpachtrelatie met een ondernemer (namelijk de belegger) en niet om een erfpachtrelatie met burgers.

2. *Lokale ondernemers*
Als er al sprake is van staatssteun, dan geldt dit niet voor alle ondernemers in de stad: voor ondernemers die enkel op de lokale markt actief zijn, voldoet een eventueel voordeel niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie. Voor deze groep ondernemers heeft eventuele steun in de vorm van een overstapkorting geen grensoverschrijdend effect (criterium 5), en dus is er geen sprake van staatssteun.

De groep ondernemers voor wie de analyse van een eventueel staatssteunrisico relevant is, bestaat uit bestaande erfpachters die ondernemen op een grensoverschrijdende markt.

In het vervolg van deze notitie wordt aan de hand van de overige staatssteunelementen bepaald of ten aanzien van deze groep sprake is van staatssteun

Element 2. Het voordeel is verstrekt door de overheid
Vooropgesteld wordt dat het moet gaan om voordelen die direct of indirect door staatsmiddelen zijn bekostigd. Van indirecte bekostiging is bijvoorbeeld sprake indien de overheid op welke wijze dan ook inkomsten misloopt en hierdoor een voordeel verleent. Een lager dan marktconforme betaling voor een product is een voorbeeld van mogelijke staatssteun. Als de gemeente Amsterdam een korting geeft op de erfpachtcanon of afkoopprijs, dan loopt de gemeente inkomsten mis. Dat voordeel is dan door de overheid verstrekt.

Element 3. Een economisch voordeel dat niet via commerciële weg is verkregen
Een voordeel in de zin van het staatssteunrecht is een economisch voordeel dat een onderneming onder normale marktvoorwaarden — dat wil zeggen zonder overheidsingrijpen — niet had kunnen verkrijgen. Hierbij is niet van belang of dit ook het doel van de maatregel is. Om te bepalen of sprake is van een voordeel dient het handelen van de overheid vergeleken te worden met dat van een vergelijkbare commercieel handelende partij. Als een commerciële partij vergelijkbaar zou handelen als deze in vergelijkbare omstandigheden zou verkeren, dan is geen sprake van een voordeel. Bijvoorbeeld: bij het verkopen, verhuren of in erfpacht uitgeven van gronden, panden of andere eigendommen van decentrale overheden is in beginsel geen sprake van staatssteun zolang dit maar tegen de marktprijs gebeurt. In dit geval dient dus bepaald te worden of een economische marktpartij onder vergelijkbare omstandigheden ook een korting zou geven.

Toepassing

De overstapregeling is een regeling die wordt aangeboden aan huidige erfpachters om hen te laten overstappen van een voortdurend recht van erfpacht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Deze erfpachters zitten dus al in een rechtsverhouding met de gemeente die bij een overstap wordt vervangen door nieuwe afspraken met de gemeente. De overstap is vrijwillig: de erfpachter mag zelf beslissen of hij wil overstappen of niet.

Aangenomen wordt dat bestaande erfpachters (vermoedelijk) alleen willen overstappen, als dit voor hen gunstiger is dan het voortdurende erfpacht dat ze nu al hebben.

De overstapregeling behelst een korting voor erfpachters die willen overstappen. Bij het Projectteam VES is nagevraagd waarom de gemeente voornemens is om een korting te verlenen aan overstappende erfpachters. Uit de verstrekte informatie is af te leiden dat een deel van de (beoogde) korting wordt gerechtvaardigd door het feit dat er sprake is van een bestaande relatie tussen gemeente en erfpachter en dat het gaat om bebouwde in erfpacht uitgegeven grond (depreciatie). Voor het deel van de korting dat hier bovenuit stijgt, is tot nu toe als reden gegeven dat de gemeente graag wil dat de huidige erfpachters overstappen, zodat er zo veel mogelijk eeuwigdurende erfpachtrechten zullen zijn.

Het woord 'korting' lijkt een voordeel te suggereren. Voor het grootste gedeelte bestaat de korting echter uit de zogenoemde depreciatie van het bestaande recht van de erfpachter naar een nieuwe, eeuwigdurende situatie. Voor zover het hierbij gaat om een korting om het nieuwe erfpachtstelsel in lijn te brengen met de bestaande situatie waarin de erfpachter zich bevindt, is er geen sprake van een voordeel.

Voor zover de korting bestaat uit een prikkel om bestaande erfpachters 'over te halen' om een keuze te maken voor eeuwigdurende erfpacht, zou deze korting net hoog genoeg moeten zijn om de overstap voor de erfpachter aantrekkelijk te maken. Is de hoogte van de aan een ieder aangeboden korting te laag dan stapt niemand over (bestaande recht is dan waarschijnlijk meer waard dan het nieuwe recht inclusief de depreciatie). Is de korting te hoog, dan ontstaat het risico dat de gemeente een (te groot) voordeel verleent. Immers, het voordeel dat met de korting wordt verstrekt is in het laatste geval groter dan nodig om de overstap economisch aantrekkelijk te maken (en daarmee zou je kunnen zeggen dat het voordeel daarmee niet-marktconform is).

Voor het gedeelte van de korting dat dient als prikkel om een overstap naar het nieuwe stelsel te bewerkstelligen, is er waarschijnlijk sprake van een voordeel.

Aansluitend hierop is het volgende relevant. Als het nieuwe erfpachtrecht inderdaad voordeliger is dan het oude recht, dan wordt de vraag relevant hoe groot dit voordeel dan is. De Europese Commissie hanteert namelijk de zogenaamde de minimis norm: een voordeel levert pas staatssteun op als het voordeel groter is dan € 200.000 in drie fiscale jaren. Daarbij geldt dat alle overheidssteun in die drie jaar bij elkaar moet worden opgeteld. Enkel bij de erfpachters die veel grond pachten zouden, en waarbij de korting in totaal opgeteld hoger is dan € 200.000 in drie jaar behalen door over te stappen een voordeel dat mogelijk tot staatssteun kan leiden. Gedacht zou dan bijvoorbeeld kunnen worden aan grote vastgoedbeleggers zoals die er zijn in delen van de stad waaronder de Zuidas. Deze groep

ondernemers krijgt mogelijk een voordeel dat groter is dan de de minimisnorm. Echter: of dat dit voordeel ook echt tot staatssteun leidt, is uiteraard afhankelijk van de vraag of ook aan de overige elementen uit de definitie is voldaan.

Voor de volledigheid wordt hier opgemerkt dat woningcorporaties een eigen afzonderlijke erfpachtrelatie met de gemeente hebben en niet onder deze herziening van het erfpachtstelsel vallen. Eveneens is nagegaan dat het Havenbedrijf niet behoort tot één van de ondernemers met een grote grondpositie in Amsterdam wegens de overeengekomen afspraken over de financieringsconstructie bij de verzelfstandiging.

Element 4. Een selectief voordeel
Wil er sprake zijn van staatssteun, dan moet een overheidsmaatregel *bepaalde* ondernemingen of één onderneming in het bijzonder begunstigen. Dit betekent dat niet alle maatregelen die een voordeel opleveren voor economische spelers onder het begrip 'steun' vallen. Alleen de maatregelen waarmee een *selectief* voordeel wordt verleend aan bepaalde ondernemingen, categorieën van ondernemingen of bepaalde economische sectoren vallen onder het staatssteunbegrip.

De Europese Commissie maakt bij het criterium 'selectief voordeel' onderscheid tussen twee soorten selectiviteit, namelijk materiële selectiviteit en regionale selectiviteit.

De materiële selectiviteit van een maatregel betekent dat de maatregel alleen geldt voor bepaalde (groepen van) ondernemingen of bepaalde economische sectoren in een bepaalde lidstaat. Van materiële selectiviteit is in casu geen sprake: de korting wordt immers geboden aan alle ondernemers die erfpachter zijn van de gemeente Amsterdam ongeacht in welke branche ze werkzaam zijn. Er is geen onderhandelingsruimte in de overstapregeling, hetgeen betekent dat deze regeling – indien een ondernemer hier gebruik van wil maken – voor een ieder een vergelijkbare werking heeft. Er geldt één kortingspercentage voor een ieder die wil overstappen, waarvan het niet de bedoeling is dat hiervan in individuele gevallen kan worden afgeweken.

Van regionale selectiviteit is sprake als een maatregel een voordeel toekent aan ondernemingen die zich in een beperkt regionaal of lokaal gebied bevinden.

In de recent gepubliceerde Mededeling van de Europese Commissie over het begrip staatssteun wordt uitgelegd dat niet alle maatregelen die alleen voor bepaalde delen van het grondgebied van een lidstaat van toepassing zijn automatisch selectief zijn. Ook maatregelen met een lokaal toepassingsgebied kunnen onder voorwaarden niet-selectief zijn. Ook al heeft de rechtspraak hierover slechts betrekking op lokale belastingzaken, de beginselen die door de Unierechter zijn geformuleerd gelden ook voor andere soorten maatregelen, aldus de Commissie.

In nummer 144 van de genoemde Mededeling is uitgelegd dat bij de beoordeling van regionale selectiviteit verschillende scenario's worden onderscheiden. Als tweede scenario wordt het volgende uitgelegd.

> *Het tweede scenario is dat van een symmetrische decentralisatie van fiscale bevoegdheden, een model van fiscale bevoegdheidsverdeling waarin elke decentrale overheid op een bepaald bestuursniveau (regio, district of andere) van een lidstaat rechtens of in feite dezelfde autonome*

> *bevoegdheden heeft om, onafhankelijk van de centrale overheid, het belastingtarief vast te stellen binnen het gebied waarvoor zij bevoegd is. In dat geval zijn maatregelen waartoe de decentrale bestuursniveaus hebben beslist niet selectief omdat het niet mogelijk is een normaal belastingtarief te bepalen dat als referentiekader kan dienen.*

De gemeente beschikt over autonome bevoegdheden ten aanzien van het hanteren en herzien van haar erfpachtstelsel. Zij kan, onafhankelijk van de centrale overheid, het canonpercentage vaststellen binnen het gebied waarin de gemeente bevoegd is. Toepassing van de voorwaarden uit genoemde (belasting)rechtspraak op deze situatie leidt tot de conclusie dat deze herziening van het erfpachtstelsel waartoe de gemeente op decentraal bestuursniveau autonoom bevoegd is, niet selectief. De onderbouwing van deze conclusie volgt uit de rechtspraak uit het feit dat het niet mogelijk is om een normaal tarief te bepalen dat als referentiekader kan dienen.

Omdat de gemeente autonoom tot een bepaald stelsel, inclusief een korting, kan besluiten en dat op een ieder van toepassing verklaart, is er geen sprake van regionale selectiviteit. Zonder selectiviteit is er geen staatssteun.

Bekend is dat niet de hele gemeente Amsterdam bestaat uit door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond. Hoe verhoudt zich dan de groep van bestaande erfpachters ten opzichte van nieuwe erfpachters of ten opzichte van ondernemers op eigen grond?

Vergelijking met nieuwe erfpachters
Enkel aan bestaande erfpachters wordt een korting aangeboden als zij hun oude erfpachtrecht omzetten in eeuwigdurende erfpacht. Een vergelijking van de positie van de bestaande erfpachters met nieuwe erfpachters (die geen korting krijgen), gaat hierom mank omdat laatstgenoemde groep niets inlevert. De marktconformiteit van de prijs voor nieuwe (eeuwigdurende) erfpachtuitgiftes kan niet worden vergeleken met de bestaande erfpacht, maar eerder met de prijs die voor (nieuwe) grond van andere grondaanbieders dan de gemeente moet worden betaald. Ook al zijn er in Amsterdam vrijwel geen andere grondaanbieders dan de gemeente, tot op heden zijn de gemeentelijke grondwaardetaxatie en de aan de hand daarvan gehanteerde canonaanbiedingen voor zover wij weten niet op hun marktconformiteit bestreden. Sterker: erfpachters vinden de canons eerder te hoog dan te laag.

Tot slot
Of sprake is van staatssteun kan (uiteindelijk) alleen de Europese Commissie bepalen (onverlet de beroepsmogelijkheden bij de Unierechter). Het wachten op een oordeel na een staatssteunmelding duurt naar schatting ongeveer 1 jaar. Ook zonder melding van steun kan een onderzoek naar mogelijke staatssteun worden opgestart door de Europese Commissie. Dit kan op eigen initiatief of nadat er een staatssteunklacht (meestal van een concurrent die zich benadeeld voelt) is ingediend. Vooralsnog valt, met de invoering van een nieuw erfpachtstelsel, niet goed in te zien wie zich als benadeelde zou kunnen beklagen. Aangezien het nieuwe stelsel niet selectief is, valt moeilijk in te zien welke benadeelde (concurrent) zich met succes kan beroepen op ontoelaatbare staatssteun. De kans van slagen van een dergelijke klacht schatten wij laag in.