Gemeente Amsterdam

Eerste analyse mogelijke staatssteun in geval van korting bij overstap

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	20 augustus 2015

Gevraagde beslissingen:
Kennis te nemen van de eerste analyse van de vraag of in geval van het geven van korting op canon en afkoopsom bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht sprake zou zijn van ongeoorloofde staatssteun, met als conclusies:

- In geval van een korting bij woningen van particuliere erfpachters kan geen sprake zijn van staatssteun.
- Of sprake kan zijn van staatssteun in geval van korting bij commercieel vastgoed zal nader onderzocht worden. De uitkomsten hiervan worden meegenomen bij het opstellen van de standpuntbepaling van het college over het advies van de grondwaardecommissie.

Korte samenvatting
Er heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden tussen de juristen van DJZ en de juristen van projectteam VES om te bespreken of er sprake is van staatssteun indien de gemeente korting geeft op canon en afkoopsom bij overstap. Hierbij is de conclusie getrokken dat als er een korting wordt gegeven op woningen aan particuliere erfpachters er geen sprake kan zijn van staatssteun. In dat geval is namelijk geen sprake van het verstrekken van een steunmaatregel aan een onderneming zodat niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie is voldaan.
Of er sprake kan zijn van staatssteun bij commercieel vastgoed zal nog onderzocht worden.

Toelichting

Staatssteunregels EU
De staatssteunregels zijn neergelegd in de artikelen 107 en verder van het Verdrag betreffende de werking van de EU (VWEU). Artikel 107 lid 1 VWEU geeft de definitie van staatssteun. In deze definitie zijn 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, in het kort, aan alle volgende vijf criteria is voldaan:

1. er moet sprake zijn van een selectief voordeel (d.w.z. één of een beperkte groep partijen geniet een voordeel dat andere partijen wordt onthouden);
2. de steunmaatregel is verstrekt door een overheid;
3. de maatregel is verstrekt aan een onderneming;
4. de maatregel beïnvloedt de concurrentie ongunstig; en
5. belemmert de handel tussen de lidstaten.

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 (criterium 3) zodat niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie is voldaan.

In criterium 5, het voordeel moet een ongunstig effect hebben op het handelsverkeer tussen de lidstaten, komt het Europese element naar voren. Heeft de steun geen grensoverschrijdend effect (en is er dus sprake van een zuiver nationale aangelegenheid) dan is er geen sprake van (verboden) staatssteun. Echter::

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

Het verstrekken van voordelen bij grondverkoop leidt dan ook snel tot (potentiële) tussenstaatse concurrentievervalsing, alleen al doordat de onroerendgoedmarkt als internationaal (communautair) wordt gezien. Enkel voor projecten met een zuiver lokaal effect zou hierop een uitzondering denkbaar zijn.

De huidige Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen bevat voorwaarden waaronder bij onroerend goedtransacties geen sprake is van staatssteun. Deze voorwaarden zijn – in het kort – dat wanneer er een openbare biedprocedure wordt gevolgd of de waarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke deskundige er vanuit wordt gegaan dat er in beginsel geen staatssteun wordt verleend. Erfpacht valt ook onder de Mededeling.
Als aan deze voorwaarden is voldaan, dan wordt geen voordeel aan een onderneming gegeven. Wordt de Mededeling niet gevolgd, dan is er een vermoeden van staatssteun en zal de transactie vooraf moeten worden gemeld bij de Commissie, tenzij er uitzonderingen op de meldingsplicht zijn. De Mededeling wordt waarschijnlijk binnenkort vervangen door een nieuw staatssteunkader. Op dit moment is nog onduidelijk hoe dat kader er exact uitziet en of de voorwaarden voor grondtransacties veranderen.

Overige punten

- Of er sprake is van staatssteun kan (uiteindelijk) alleen de Europese Commissie bepalen. Het wachten op een oordeel na een staatssteunmelding duurt naar schatting ongeveer 1 jaar.
- Ook zonder een melding van steun, kan een onderzoek naar mogelijke staatssteun worden opgestart door de Europese Commissie. Dat kan uit eigen initiatief of nadat er een staatssteunklacht (meestal van een concurrent die zich benadeeld voelt) wordt ingediend.
- De gemeente kan 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.

Conclusie eerste analyse en vervolg

De hoofdvraag is of de gemeente bij het verlenen van een korting op canon of afkoopsom ingeval van een (vrijwillige) overstap van een erfpachter van een voortdurend naar een eeuwigdurend

erfpachtrecht, mogelijk verboden staatssteun verleend. Uit het voorgaande blijkt dat daarvan alleen sprake zal zijn als aan een aantal criteria voldaan is. Conclusies:

1. Bij particuliere erfpachters wordt niet voldaan aan het criterium dat staatssteun alleen verboden is als het aan ondernemingen wordt gegeven. Daarmee is in geval van korting bij woningen voor particuliere erfpachters geen sprake van staatssteun
2. In andere gevallen, waar het om 'zuiver' commerciële erfpachters (ondernemingen) gaat, zal met name moeten worden gekeken naar de vraag of de korting een voordeel betreft 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.
   - Het bepalen van een marktwaarde van grond wordt beïnvloed door locatie specifieke omstandigheden. Er gelden nu ook verschillende prijzen in verschillende steden.
   - Maakt het feit dat alleen de gemeente Amsterdam (en niet b.v. de gemeente Amstelveen) deze korting geeft het voordeel selectief? Dat is onwaarschijnlijk aangezien de prijzen tussen de steden altijd verschillend zijn, maar om dit definitief te kunnen bepalen is nadere uitwerking nodig.
   - Zou er sprake kunnen zijn van selectieve steun ten opzichte van niet-erfpachters in Amsterdam die eigen grond hebben?
   - Maakt het uit of de korting gedurende een bepaalde periode wordt verleend of niet?

   De uitkomst van de uitwerking van bovenstaande punten wordt meegenomen bij het opstellen van de standpuntbepaling van het college over het advies van de grondwaardecommissie.