Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 4/12/2017 7:31:17 AM
Subject: RE: Vernieuwing erpfachtstelsel en staatssteun
Received: Wed 4/12/2017 7:31:18 AM

Hoi [redacted],
Nog een kleine aanpassing in één zin de 2e alinea onder 1:
Bij ons rijst de vraag hoe deze bestuurlijke wens zich verhoudt tot de regels omtrent selectiviteit, zoals neergelegd in paragraaf 5 van voornoemde Mededeling (in het bijzonder 5.2 materiële selectiviteit).
Verder: [redacted]@nautadutilh.com.
En Nanda is akkoord, met opmerking dat de uitvraag ook gericht dient de worden aan [redacted]; zij is de(meen ik) overall contactpersoon voor de gemeente.
Nog even bellen rond 10, daarna uitsturen?

[redacted]
Directie Juridische Zaken
Bestuur & Organisatie
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Gemeente Amsterdam
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 april 2017 08:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vernieuwing erpfachtstelsel en staatssteun

[redacted],
Dank voor je mail en de aanpassingen. Wat mij betreft is de tekst zo goed.
Onderstaande tekst is de concept tekst in de collegevoordracht met daarin de motivatie waarom alleen erfpachtrechten met een woonbestemming kunnen overstappen.
Voor de laatste afstemming bel ik je zo even.
Groeten, [redacted]

Erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen kunnen vooralsnog geen gebruik maken van de Overstapregeling.
De tijdens de inspraak voorliggende Overstapregeling was ook van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming. [BSt1]Hierin stond dat voor erfpachters van niet-woonobjecten overstap mogelijk was bij einde tijdvak en dat alleen tussentijds overgestapt kon worden als de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak korter is dan 10 jaar. Inmiddels heeft het college besloten om overstappen voor erfpachters van niet-woonobjecten vooralsnog niet mogelijk te maken.
Bij het opstellen van de Overstapregeling is continu de afweging gemaakt tussen de wens van het college om zoveel mogelijk erfpachters de kans te geven over te stappen en de uitvoerbaarheid van de regeling. Dit heeft geleid tot de keuze dat aan alle erfpachters van woningen de kans geboden wordt om over te stappen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Dit betekent dat erfpachters van woningen na vaststelling van de Overstapregeling een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen indienen. De inschatting is dat dit zal leiden tot veel aanvragen. In potentie zou immers voor 120.000 erfpachtrechten een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen worden ingediend. Aangezien voor deze erfpachters een generieke methode beschikbaar is om het overstapaanbod te berekenen, moet een ordentelijke afhandeling mogelijk zijn.
De erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten kan echter niet semi-geautomatiseerd bepaald worden, zoals bij woningen wel het geval is. De diversiteit van niet-woonobjecten is zo groot dat een generieke methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is gebleken. De bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij niet-woonobjecten zou daarom moeten plaatsvinden op basis van individueel maatwerk door gemeentelijke vastgoedadviseurs. Dit vergt aanzienlijk meer tijd dan een semi-geautomatiseerde methode.
De Overstapregeling die nu voorligt is daarom enkel van toepassing voor erfpachters van woningen. Het college zal na invoering van de Overstapregeling voor woningen opnieuw kijken naar de wenselijkheid en mogelijkheden van een Overstapregeling voor de bestemming niet-wonen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

5.1.2e /020 254 4198
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 21:04
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Vernieuwing erpfachtstelsel en staatssteun

5.1.2e,

Zie hieronder mijn aanpassingen. Ik hoop dat ik hierin nog wat extra scherpte heb gebracht. Ook heb ik de verwijzingen naar de mededeling van de Commissie erin gezet en benadrukt dat het voorstel voorkomt uit een politieke wens. Wat mijn enige vraag nog is, is of we Nauta moeten'triggeren' om –indien zij denken dat er een staatssteunrisico is-mee te denken met een oplossing. Morgenochtend even overleggen!

Verder heb ik vanavond 5.1.2e nog even gesproken over de uitvraag bij Nauta. Het viel ons op dat de concept-uitvraag aan 5.1.2e 5.1.2e is gericht. Wij willen voorstellen om de e-mail, gezien het onderwerp staatssteun, aan 5.1.2e en daarnaast aan 5.1.2e te sturen. Laatstgenoemde is de staatssteun expert bij Nauta.

Waar we ook nog op kwamen: hebben we (G&O) eigenlijk al een goede motivering waarom de overstapregeling enkel voor woningen zal gelden? Vanuit zorgvuldige besluitvorming (algemene beginselen behoorlijk bestuur) zal sowieso moeten worden uitgelegd waarom we een onderscheid maken tussen woningen en niet-woningen.

Dat was het voor nu, tot morgen!

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

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 17:24
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Vernieuwing erpfachtstelsel en staatssteun

5.1.2e,

Zojuist heb ik 5.1.2e gevraagd of ze het verzoek om Nauta in te huren wil uitzetten bij het JIP. Onderstaande concept tekst voor de uitvraag heb ik daarbij meegestuurd. Deze wijkt iets af van de tekst die ik vanmiddag naar 5.1.2e stuurde, dus hierbij hebben jullie de laatste versie van het concept.

Morgenochtend kunnen we deze dan definitief maken.

Groeten, 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Zoals bekend heeft de gemeente in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel een overstapregeling en grondprijsbeleid opgesteld. In januari 2017 de overstapregeling door het college vrijgegeven voor inspraak. Hoewel het grondprijsbeleid niet is vrijgegeven voor inspraak hebben veel reacties hier wel betrekking op. De inspraakreacties, ook die betrekking hebben op het grondprijsbeleid, worden nu beoordeeld en gewogen en de gemeente legt de laatste hand aan de overstapregeling en het grondprijsbeleid. Deze stukken vormen de basis voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de juridische en financiële gevolgen daarvan.

De verwerking van de inspraakreacties leidt tot enkele voorstellen tot aanpassing van de overstapregeling en het grondprijsbeleid waarbij de vraag zich voordoet hoe dit zich verhoudt tot de staatssteunregels. Het gaat daarbij om het volgende:

1. *Vanaf het begin van het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel deed de vraag zich voor of de gemeente bij de overstap een korting zou geven. Omdat aan de (hoogte van de) korting geen inhoudelijke argumenten ten grondslag liggen leidde dit tot de vraag hoe het verlenen van een korting zich verhoudt tot de staatssteunregels. In verband daarmee is bijgevoegde notitie door DJZ opgesteld. De conclusie hiervan was kort gezegd dat het verdedigbaar is dat geen sprake is van staatssteun omdat alle bestaande erfpachters gebruik zouden kunnen maken van de overstapregeling en dus in aanmerking zouden kunnen komen voor een korting, waardoor er geen sprake is van selectiviteit. Specifiek is hier gelet op paragraaf 5.3 uit de Mededeling van de Commissie betreffende het "staatssteun" in de zin van artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Deze conclusie is gedeeld met BZK, meldpunt staatssteun decentrale overheden, en zij konden zich hierin vinden.*

Ten tijde van het opstellen van deze notitie was het uitgangspunt~~echterdat~~ de overstapregeling zou gaan gelden voor alle

00103

erfpachters.~~En~~In de stukken die zijn vrijgegeven voor inspraak was het uitgangspunt uiteindelijk dat geen korting zou worden gegeven waardoor het staatssteunvraagstuk in het geheel niet meer speelde. Naar aanleiding van de inspraak wordt~~inmiddels echter gewerkt aan een voorstel waarbij~~ momenteel door de betrokken wethouders overwogen om 25% korting~~zal worden ge~~ te geven bij de overstap~~. Daarnaast is een voorstel~~ en om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen mogelijk te maken voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming. Omdat de overstapregeling inclusief korting voor ALLE erfpachtrechten met woonbestemming geldt, kunnen hiervan ook ondernemingen met erfpachtrechten met een woonbestemming gebruik van maken. Bij ons rijst de vraag hoe deze bestuurlijke wens zich verhoudt tot de regels omtrent selectiviteit, en dan met name paragraaf 5 van voornoemde Mededeling.twee wijzigingen brengen immers~~echter~~met zich mee dat ten eerste een erfpachter-ondernemer van een erfpachtrecht met uitsluitend een woonbestemmingwelkan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht terwijl alle andere erfpachter-ondernemers niet kunnen overstappen en ten tweede dat eerstgenoemde groep~~daarmee gebruik kan maken vande~~ een korting krijgt bij overstap~~terwijl een erfpachter-ondernemer van een erfpachtrecht met een andere bestemming dan wonen niet kan overstappen en dus geen gebruik kan maken van de korting~~.

2. *Onderdeel van het grondprijsbeleid zijn de buurtstraatquotes (BSQ's). Een toelichting op de BSQ's is te vinden via deze link* https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/buurtstraatquote-o/ *.Het voorstel is nu om de BSQ's af te toppen op 49%. Aftopping van de BSQ leidt tot een verlaging van de grondwaarde en canon. Dat betekent dat bij een erfpachter die volgens de berekeningen eigenlijk een BSQ van 65% heeft, een BSQ van 49% wordt toegepast. Bij een erfpachter die een BSQ van 40% heeft, wordt echter gewoon deze BSQ van 40% toegepast. De aftopping van de BSQ's geldt voor het gehele grondprijsbeleid en wordt dus niet alleen toegepast bij overstap maar bijvoorbeeld ook bij canonherziening einde tijdvak. De aftopping betekent echter wel dat een erfpachter-ondernemer die eigenlijk een BSQ van 65% heeft een voordeel krijgt wat een erfpachter-ondernemer met een BSQ van 40% niet krijgt.*

Ten aanzien van het bovenstaande willen we graag aan jullie voorleggen hoe dit zich verhoudt tot de staatssteunregels. Gezien de korte termijnen m.b.t. de besluitvorming rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel is er wel enige haast. Graag~~zouden~~ontvangen we uiterlijk dinsdagochtend jullie reactie~~ontvangen~~zodat diezelfde dag de betrokken wethouders mondeling ingelicht kunnen worden. Kunnen jullie ons van advies voorzien en, zo ja, hoeveel uur verwachten jullie hier aan te besteden en welke kosten gaan ermee gepaard?
Ik verneem graag naar aanleiding van het bovenstaande.

Is dit een goede verklaring voor feit dat Overstapregeling niet meer geldt voor commercieel? Zijn er meer verklaringen? Is dit nog open genoeg voor de toekomst om alsnog commercieel toe te laten voor overstap