Gemeente Amsterdam

Staatssteun

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum Concept d.d.17 augustus 2015

Vooraf

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 de grondwaarde. Na dit gesprek is de conclusie getrokken dat als er een korting wordt gegeven op woningen aan particuliere erfpachters er geen sprake kan zijn van staatssteun. Immers er is dan geen sprake van een onderneming zodat niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie is voldaan.

Of er sprake kan zijn van staatssteun bij commercieel vastgoed moet nog onderzocht worden.

In dit memo is het gespreksverslag integraal opgenomen.

Inleiding

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 de volgende vijf criteria is voldaan:

1. er moet sprake zijn van een selectief voordeel:
2. verstrekt door een overheid;
3. aan een onderneming;
4. dat de concurrentie ongunstig beïnvloedt; en
5. de handel tussen de lidstaten belemmert.

In dit laatste criterium 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.

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 zodat niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie is voldaan.

- Steun aan woningbouwcorporaties (WOCO´s) kan vallen onder de Diensten van Algemeen Economisch Belang-vrijstelling (DAEB). Indien de steun valt onder de DAEB-vrijstelling (denk aan steun in het kader van de verhuur van sociale huurwoningen), 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.

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.

Mededeling van de Europese Commissie over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen

De huidige Mededeling bevat voorwaarden waaronder bij onroerend goedtransacties geen sprake is van staatssteun. 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 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.

Erfpacht valt ook onder de Mededeling.
De voorwaarden van de Mededeling 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.

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 er 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 een risicobeoordeling maken. Van wie verwacht de gemeente een klacht?
- 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.

- Het bepalen van een marktwaarde van grond wordt beïnvloed door locatie specifieke omstandigheden. Er gelden nu ook verschillende prijzen in verschillende steden.

Conclusie en vervolgvragen
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. Bij particuliere erfpachters wordt niet voldaan aan het criterium dat staatssteun alleen verboden is als het aan ondernemingen wordt gegeven. Steun aan woningbouwcorporaties valt onder een vrijstelling wanneer deze gegeven wordt ten behoeve van de uitvoering van hun taken op het gebied van sociale woningbouw. 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.
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 sprake kunnen zijn van selectieve steun ten opzichte van de niet-erfpachters in Amsterdam die eigen grond hebben?
Maakt het uit of de korting gedurende een bepaalde periode wordt verleend of niet?

Bovenstaande vragen zullen verder worden uitgewerkt en bij de definitieve standpuntbepaling worden beantwoord.