00499

To: 5.1.2e @nautadutilh.com'[5.1.2e @nautadutilh.com]; 5.1.2e [5.1.2e @nautadutilh.com]; 5.1.2e 5.1.2e @nautadutilh.com'[5.1.2e @nautadutilh.com]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 4/12/2017 8:21:25 AM
Subject: Vernieuwing erfpachtstelsel en staatssteun
Received: Wed 4/12/2017 8:21:27 AM
Memo staatssteun bij herziening erfpacht - korting overstap definitieve ....pdf

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,
Mede namens Directie Juridische Zaken van de gemeente Amsterdam mail ik jullie in verband met een vraag omtrent staatssteun die zich voordoet in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. In verband met de vernieuwing van het erfpachtstelsel heeft de gemeente een overstapregeling en grondprijsbeleid opgesteld. In januari 2017de 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 zich bij Directie Juridische Zaken en Grond en Ontwikkeling de vraag voordoet hoe dit zich verhoudt tot de staatssteunregels. Aangezien het zowel om de overstapregeling in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel gaat als om staatssteun alsmede gezien de verschillende contactpersonen binnen de gemeente en Nauta en omwille van de tijd, mail ik jullie alle drie.
Het gaat 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 dat de overstapregeling zou gaan gelden voor alle erfpachters. 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 momenteel door de betrokken wethouders overwogen om 25% korting te geven bij de overstap 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, zoals neergelegd in paragraaf 5 van voornoemde Mededeling (in het bijzonder 5.2 materiële selectiviteit).twee wijzigingen brengen immers met zich mee dat ten eerste een erfpachter-ondernemer van een erfpachtrecht met uitsluitend een woonbestemming kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht terwijl alle andere erfpachter-ondernemers niet kunnen overstappen en ten tweede dat eerstgenoemde groep een korting krijgt bij overstap.
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. Zien jullie bijvoorbeeld mogelijkheden om te betogen dat de regeling generiek is? Gezien de korte termijnen m.b.t. de besluitvorming rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel is er wel enige haast. Graag ontvangen we uiterlijk dinsdagochtend jullie reactie zodat diezelfde dag de betrokken wethouders mondeling ingelicht kunnen worden. Kunnen jullie ons van advies voorzien en, zo ja, hoeveel uur verwa 484125
jullie hier aan te besteden en welke kosten gaan ermee gepaard?
Ik verneem graag naar aanleiding van het bovenstaande. Als er nog vragen zijn dan verneem ik dat ook graag. Zelf ben ik vandaag niet meer bereikbaar, maar er kan contact opgenomen worden met 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl,

[redacted]).
Met vriendelijke groet,
mede namens [redacted],
[redacted]
Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T [redacted] /020 254 4198
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl