KABINET

Bijlage bij collegebesluit Vaststellen hoofdpunten voor de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 d.d. 21 april 2017 (ZD2017-002794).

In zijn algemeenheid wordt door DJZ, BA en DMC aangegeven dat het kwetsbaar is dat het college een principebesluit neemt terwijl de voorliggende collegevoordracht geen voldoende volledig beeld geeft van het vraagstuk als geheel. Er is geen beeld van de inspraakreacties, de risico's en de afwegingen die zijn gemaakt. Dat betekent dat bij de behandeling van de volledige voorstellen in het college van 9 mei mogelijkerwijs op onderdelen aanscherpingen of afwijkingen van het nu te nemen besluit noodzakelijk blijken te zijn. Het college doet er verstandig aan die ruimte te houden.

DJZ hecht er aan u te informeren over de risico's t.a.v. in ieder geval drie aspecten die nu niet in de voorliggende voordracht zijn opgenomen. Het betreft:

- Het geven van 25% korting enkel aan de erfpachters die een erfpachtrecht met een woonbestemming hebben leidt tot een staatssteunrisico. Immers in deze groep bevinden zich ondernemers, bijv beleggers in woningen zoals banken en pensioenfondsen. Deze selecte groep van ondernemers kan straks gebruik maken van de overstap, andere ondernemers niet. Dit levert staatsteun op. Op dit punt is advies ingewonnen bij Nauta Dutilh, zij bevestigen het standpunt van DJZ. De oplossing hiervoor kan zijn om de korting alleen aan te bieden aan particulieren. In de definitieve voordracht van het college voor 9 mei zal hierop ook nader worden ingegaan zodat het college zich van deze risico's bewust is.
- Naast het risico op staatsteun kan de gemeente op bovenstaand punt tevens onzorgvuldig handelen worden verweten door een selecte groep ondernemers dit voordeel te verschaffen.
- Daarnaast kan de gemeente onzorgvuldig handelen worden verweten door de overstapregeling niet opnieuw voor inspraak voor te leggen, nu in de overstapregeling een nieuw element is opgenomen, nl het niet beschikbaar stellen van de overstapregeling voor niet-woonbestemmingen. Dit element kwam niet voort uit de inspraak.
- De vangnetregeling is nog niet uitgewerkt maar het college besluit al wel om de uitgangspunten van die vangnetregeling ongeclausuleerd vast te stellen. In de uitwerking kan blijken dat er op dit punt juridische risico's zijn die op dit moment niet goed in beeld zijn.

Het college zal nader worden geïnformeerd over bovenstaande risico's bij de definitieve besluitvorming over de overstapregeling.

Nadere onderbouwing beslispunt 4. Geheimhouding op te leggen op de bijlage bij deze voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet jo. artikel 10 2e lid onder e, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Deze bijlage bevat een toelichting op en een afweging van de risico's. Openbaarmaking van deze risico's kan er toe leiden dat partijen actief gaan onderzoeken of sprake is van staatssteun. Dit zou de gemeente onevenredig benadelen en haar economische of financiële belangen kunnen schaden.