01120

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 6/28/2016 7:51:18 PM
Subject: RE: Eerste input op staatssteun VES
Received: Tue 6/28/2016 7:51:19 PM
College van B&W Flap_Depreciatiefactor.pdf

Beste [redacted],
Dank voor je mail. Je vraag met betrekking tot de reden van de korting hebben we intern uitgezet en bijgaand tref je een collegebesluit aan over de depreciatie die op dit moment wordt gegeven bij een canonherziening einde tijdvak. Deze depreciatie bedraagt 25 procent. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is de verwachting dat een hogere korting gegeven zal worden. Voor 25 procent van de korting bij overstap naar eeuwigdurende erfpcht geldt echter dezelfde onderbouwing zoals opgenomen in het collegebesluit. Aan de rest van de korting (alles boven de 25 procent) ligt geen onderbouwing ten grondslag. Dit deel van de korting wordt gegeven om eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk te maken zodat erfpachters eerder geneigd zijn om over te stappen.
De overige vragen kunnen we denk ik het beste bespreken in een volgend overleg. Is dat wat jou betreft ook goed en is het goed als we daar een nieuwe afspraak voor inplannen?
Groeten, [redacted]
Met vriendelijke groet,

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

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 juni 2016 16:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eerste input op staatssteun VES

[redacted],
Hierbij, zoals vorige week toegezegd, mijn gedachten op de mail voor het staatssteunadvies over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Tevens stuur ik de link naar de nieuwe Mededeling van de Europese Commissie over staatssteun: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/modernisation/notice_of_aid_nl.pdf.
Deze is recent gepubliceerd en vervangt de Mededeling grondtransacties uit 1997 (die geldt dus niet meer; verwijzing nog uit de notitie halen).
Graag zou ik eerst verder met jullie overleg hebben voordat de inhoud van deze e-mail wordt verspreid richting bestuurders. Ik brainstorm graag mee in een evt. overleg over dit onderwerp.
Zoals tijdens onze bespreking ook al aangegeven, verdient het de voorkeur als wij tot een advies kunnen komen dat er bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES) geen sprake is van staatssteun. Indien we deze redenatie goed kunnen verdedigen, hebben we geen uitzondering op de staatssteunregels nodig, zoals een De Minimis of andere vrijstelling.
We kunnen enkel tot de conclusie komen dat er geen sprake is van staatssteun (of althans dat het verdedigbaar is dat daarvan geen sprake is) als aan één van de criteria uit de staatssteundefinitie niet is voldaan. Meest cruciaal in dit verband zijn de criteria 'ondernemer', 'voordeel', 'selectiviteit' en 'tussenstaats effect'.
Erfpachtstelsel voor burgers
Voor Amsterdamse burgers kan het erfpachtstelstel geen staatssteun inhouden, omdat zij niet zijn aan te merken als ondernemers (die een concurrentievoordeel krijgen ten opzichte van andere ondernemers). Voor zover VES dus betrekking heeft op bewoners/burgers, is er geen sprake van staatssteun. Een korting kan naar mijn mening zonder mededingingsrechtelijk risico worden aangeboden.
Erfpachtstelsel voor ondernemers
Voor zover het nieuwe stelsel betrekking heeft op ondernemers, is het nodig om een uitgebreid(er) staatssteunadvies op te stellen.
Zoals het er nu uitziet, wordt een korting gegeven aan zittende erfpachters die willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vragen die vervolgens opkomen, zijn:

- -Waarom wordt een korting verleend, met welke reden/welk doel en wat voert de gemeente aan als rechtvaardiging voor deze korting?
- -Leidt de korting ertoe dat de zittende erfpachters in de stad in een voordeliger positie dan hun concurrenten die nieuw instappen of die op eigen grond ondernemen?
- -Hoe ziet de markt van de erfpachters/ondernemers eruit ten opzichte van de hurende ondernemers of de ondernemers op eigen grond? Met andere woorden: hoe groot is de groep die nu de keuze (en dus de korting) krijgt voorgelegd?

Niet voor alle ondernemers in de stad zal het nieuwe stelsel leiden tot staatssteun. Voor ondernemers die enkel op de lokale markt actief

zijn, voldoet een eventueel voordeel niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie. Er is dan namelijk geen grensoverschrijdend effect van de steun, en dus geen staatssteun. Echter: er zijn ook internationaal opererende erfpachters die ondernemen in de stad. Voor hen zou een korting dan mogelijk wel grensoverschrijdend effect hebben. Los van het feit dat het vanuit praktisch oogpunt waarschijnlijk niet uitvoerbaar is om onderscheid tussen deze twee groepen te maken (en waar ligt de grens), is hiervoor ook niet een goede rechtvaardiging te vinden vermoed ik.
Wat vanuit staatssteun optiek relevant is, is dat het stelsel geldt voor alle zittende erfpachters (zonder uitzondering) en dat elke ondernemer die nu erfpachter is een aanbod krijgt van de gemeente voor het nieuwe stelsel. In paragraaf 5.3 (nummer 144 e.v.) van de nieuwe staatssteun-mededeling (zie link) staat relevante informatie voor VES over regionale selectiviteit. Als een gemeente autonoom tot een bepaald stelsel (voorbeeld dat wordt genoemd is belasting) kan besluiten en dat op een ieder van toepassing verklaart, is er geen sprake van regionale selectiviteit.

5.2

Voorstel
Voor mij is eerst duidelijkheid op de gestelde vragen nodig, voordat een staatssteunadvies kan worden opgesteld. Zullen we hiertoe, evt. in breder verband, een overleg/brainstorm houden?
Groeten,

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