

**ÁLLAMI TÁMOGATÁS – HOLLANDIA****C 33/2005 (ex N 277/2004) számú Állami támogatás****A Marktpassageplan projekthez nyújtandó támogatás****Felhívás észrevételek megtételére az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése értelmében**

(2005/C 333/02)

**(EGT-vonatkozású szöveg)**

A Bizottság a 2005. szeptember 21-i levelében, melynek hiteles nyelvű másolata megtalálható ezen összefoglalót követően, értesítette Hollandiát arról a döntéséről, hogy a fent említett intézkedéssel kapcsolatban megindítja az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése szerinti eljárást.

Az érdekelt felek az intézkedésre vonatkozó észrevételeiket – mellyel szemben a Bizottság az eljárást megindítja, – az ezen összefoglaló és az azt követő levél közzétételét követő egy hónapon belül az alábbi címen nyújthatják be:

European Commission  
Directorate-General for Competition  
State Aid Greffe  
SPA 3, 6/5  
B-1049 Brussels  
Faxszám: (32-2) 296 12 42

Ezen észrevételeket közlik Hollandiával. Az észrevételeket előterjesztő érdekelt felek – kérésüket megindokolva – írásban kérhetik személyazonosságuk bizalmas kezelését.

**ÖSSZEFOGLALÁS**

tandó telket, nettó hozzájárulása valamivel kevesebb lesz, mint a fent említett négy intézkedés összege.

**1. LEÍRÁS**

*A kedvezményezettek és az érintett piacok*

*A projekt*

- (1) A német határhoz közeli Overijssel tartományban lévő Haaksbergen helyi képviselőtestülete már a kilencvenes évek elejétől újra kívánta éleszteni az elhanyagolt városközpontot. A kilencvenes évek végén 6 építési vállalkozás szerezte meg az érintett telkeket, akik egymással összefogtak, és mivel nem találták kifizetődőnek az 58 lakás és 11 kiskereskedelmi üzlethelyiség építését előírányzó projektjüket, annak támogatását kérték a helyi képviselőtestülettől.

- (3) A projektben résztvevő 6 építési vállalkozás a következő: a Rabo Vastgoed B.V., mely a projekt 25 %-áért felel, valamint a RoTij Bouwontwikkeling Oost B.V., a Besathij B.V., a Bouwbedrijf Assink Eibergen B.V., a Bouwbedrijf Deeterink B.V. és a Bouwburo Jan Scharenborg B.V., melyek a projekt 15–15 %-áért felelnek. Mindegyik a lakásépítés és -értékesítés, valamint a kiskereskedelmi üzlethelyiségek építése és értékesítése piacán tevékenykedik. A Rabo Vastgoed ezenkívül egy pénzügyi csoport tagja is.

*A hatóságok által nyújtott pénzügyi támogatás*

- (2) A helyi önkormányzat – részbeni tartományi finanszírozással – vállalta a projekt tervezett költségei és bevételei alapján kiszámított várható veszteségének fedezését. A közpénzből nyújtandó hozzájárulás elsősorban egy 2,98 millió eurós kölcsönt, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, összesen 233 295 euro értékű három telek ingyenes átruházását foglalja magában. A hatóság továbbá 35 %-ban felelősséget vállal a projekt kivitelezésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő követelésekért <sup>(1)</sup>. Végül úgy tűnik, hogy a helyi önkormányzat piaci érték helyett könyv szerinti értéken kíván eladni egy telket az építési vállalkozásoknak. Mivel a helyi önkormányzat ingyenesen vissza fog kapni néhány, közterületté nyilvání-

**2. ÉRTÉKELÉS**

*Támogatás megvalósulása*

- (4) A vállalkozások számára nyújtott előny abból ered, hogy amennyiben kiderül, hogy a projekt tényleges vesztesége alacsonyabb a tervezettnél, mely alapján a támogatás összegét megállapították, csak a tervezett és a tényleges veszteség közötti különbséget ötven százalékát kell a helyi önkormányzat számára visszafizetni. Az építési vállalkozások így megtarthatják a kölcsön azon részének ötven százalékát, mely nem felel meg a tényleges veszteségnek. Ezenkívül úgy tűnik, hogy a részletben történő visszafizetési kötelezettség csak a 2,98 millió eurós kölcsönre vonatkozik, a három másik támogatási intézkedésre nem, melyek így átalányösszeget jelentenek.

<sup>(1)</sup> Wet op de Ruimtelijke Ordening 49. cikke alapján

- (5) Az intézkedés megválasztása önkényes, mivel az érintett hat vállalkozásra korlátozódik.
- (6) Mivel az érintett vállalkozások közül néhány nemzetközi szinten is tevékenykedik, és mivel néhány külföldi vállalkozás Hollandiában hasonló projekteken dolgozik, e támogatás érintheti a kereskedelmi feltételeket.
- (7) Az intézkedés így az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében állami támogatásnak minősül.

#### *A Szerződéssel való összeegyeztethetőség*

- (8) Mivel úgy tűnik, hogy a 87. cikk (1) bekezdésében foglalt, állami támogatásra vonatkozó általános tilalom alóli kivételek egyike sem alkalmazható, a Bizottságnak kételyei vannak arra vonatkozóan, hogy az állami támogatás a Szerződéssel összeegyeztethető-e.

#### A LEVÉL SZÖVEGE

„Met dit schrijven stelt de Commissie Nederland ervan in kennis, dat zij na onderzoek van de door Uw autoriteiten met betrekking tot de bovengenoemde steun/steunmaatregel verstrekte inlichtingen heeft besloten de procedure van artikel 88, lid 2, van het EG Verdrag in te leiden.

#### 1. PROCEDURE

- (1) Bij brief van 25 juni 2004, geregistreerd op 30 juni 2004, hebben de Nederlandse autoriteiten kennis gegeven van het voornemen van de gemeente Haaksbergen om 3,2 miljoen EUR aan financiële steun te verlenen ter dekking van het verwachte verlies betreffende een bouwproject van verschillende aannemers. Bij brief van 12 juli 2004 heeft de Commissie verzocht om aanvullende informatie, die werd verstrekt tijdens een bijeenkomst met de Commissie op 8 oktober 2004 en bij brief van 30 december 2004, geregistreerd op 10 januari 2005.
- (2) De Commissie had bij brief van 23 januari 2004, geregistreerd op 23 februari 2004, een klacht ontvangen in verband met het onrechtmatige karakter van dezelfde steunmaatregel. Bij brief van 15 april 2004 verzocht de Commissie de Nederlandse autoriteiten om de maatregel toe te lichten. Bij brief van 18 mei 2004, geregistreerd op 25 mei 2004, deelden de Nederlandse autoriteiten de Commissie mee dat de maatregel kort daarna zou worden aangemeld.

#### 2. BESCHRIJVING

##### 2.1. Het project

- (3) Haaksbergen, een gemeente in de provincie Overijssel dicht bij de Duitse grens, koesterde vanaf het begin van de jaren negentig plannen om het verkommerende dorpscentrum te revitaliseren. Er werd een beroep gedaan op consultants en diverse bouwprojecten voor kwalitatief hoogwaardige woon- en winkelveorzieningen werden

bestudeerd. Een eerste aannemer waarmee de gemeente het project wilde realiseren, noch de gemeente zelf slaagden erin de voor het project benodigde bouwpercelen te verwerven.

- (4) Nadien, eind de jaren negentig, werden de percelen verworven door zes bouwondernemingen, die zich verenigden en een project uitwerkten dat de bouw van 58 appartementen en 11 winkelpanden omvatte. Aan de gemeente werd financiële steun gevraagd omdat het project niet winstgevend werd geacht.

#### 2.2. De financiële steun van de overheid

- (5) De gemeente, die groot belang hechtte aan de realisatie van het project van de zes bouwondernemingen met het oog op de revitalisering van het dorpscentrum en op een bijdrage van de provincie kon rekenen, stemde ermee in het verwachte verlies van het project, berekend op basis van de geraamde kosten en baten, te dekken. Na voltooiing van het project zal een onafhankelijke accountant de daadwerkelijke kosten en baten berekenen. Indien het effectief geleden verlies kleiner uitvalt dan geraamd, dient vijftig procent van het verschil te worden terugbetaald aan de gemeente. Indien het verlies groter blijkt te zijn, wordt de bijdrage van de gemeente toch niet verhoogd.
- (6) De overheidssteun zal hoofdzakelijk worden verleend in de vorm van een subsidie van 2,98 miljoen EUR en een overdracht om niet van drie percelen gemeentelijke grond<sup>(1)</sup>. Volgens de Nederlandse autoriteiten is de waarde van deze laatste door een erkend makelaar getaxeerd op 233 295 EUR. De Commissie heeft echter geen kopie van het taxatieverslag ontvangen. De steunaanmelding betrof uitsluitend deze twee maatregelen, die in totaal 3,2 miljoen EUR vertegenwoordigen. De Commissie stelt evenwel vast dat de gemeente ook voor 35 % aansprakelijk is voor eventuele planschadeclaims<sup>(2)</sup>. Tot slot zal de gemeente een perceel grond aan de projectontwikkelaars verkopen tegen boekwaarde, en niet tegen marktwaarde. Aangezien de gemeente als tegenprestatie om niet enkele percelen ontvangt die volgens de bouwvergunning een bestemming als openbare ruimte krijgen, zal haar bijdrage uitkomen op een iets lager bedrag dan de som van de vier bovengenoemde maatregelen. In het kader van de aanmelding is evenwel niet meegedeeld welke waarde deze laatste percelen precies vertegenwoordigen.
- (7) De gemeente heeft de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars reeds ondertekend, maar de steun is nog niet uitgekeerd.

#### 2.3. De begunstigden

- (8) De grootste partij bij de zes projectontwikkelaars is Rabo Vastgoed BV, onderdeel van een groot internationaal concern, dat hoofdzakelijk in de financiële sector actief is. Rabo Vastgoed BV heeft een aandeel van 25 % in het project.

<sup>(1)</sup> De zes bouwondernemingen hebben thans ongeveer 90 % van de noodzakelijke gronden verworven van de vorige particuliere eigenaars.

<sup>(2)</sup> Op basis van artikel 49 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*.

- (9) Een tweede onderneming, RoTij Bouwontwikkeling Oost BV, verantwoordelijk voor 15 % van het project, is actief op nationale schaal. De vier andere bouwondernemingen — Besathij BV, Bouwbedrijf Assink Eibergen BV, Bouwbedrijf Deeterink BV en Bouwburo Jan Scharenborg BV — zijn elk verantwoordelijk voor 15 % van het project en zijn regionale of lokale spelers.

#### 2.4. De markt

- (10) De betrokken markt is die van de bouw en verkoop van particuliere woningen en de bouw en verhuur van winkelpanden. Haaksbergen is dichtbij de Duitse grens gelegen en in dit stadium van de behandeling kan niet worden uitgesloten dat regionale of lokale marktdeelnemers aan dergelijke vastgoedprojecten over de grens zouden deelnemen.
- (11) Omdat Rabo Vastgoed behoort tot een financiële groep, zouden eventuele distorsies ook kunnen doorwerken naar de markt voor financiële producten en diensten.

### 3. BEOORDELING

#### 3.1. Is er sprake van steun?

##### *Staatsmiddelen*

- (12) De bovengenoemde vier maatregelen vormen onmiskenbaar een overdracht van staatsmiddelen aan de zes bij het project betrokken ondernemingen. Zoals in de beschrijving reeds is gezegd, beschikt de Commissie niet over alle informatie om de omvang van de overdracht precies te bepalen.

##### *Voordeel*

- (13) Een voordeel voor de projectontwikkelaars bestaat erin dat wanneer het daadwerkelijk geleden verlies kleiner blijkt te zijn dan het geraamde tekort, op basis waarvan de steun is berekend, slechts vijftig procent van het verschil ten opzichte van het geraamde verlies aan de gemeente dient te worden terugbetaald. De projectontwikkelaars kunnen bijgevolg de overige vijftig procent van de steun, waar geen verlies tegenover staat, houden. Als het daadwerkelijke verlies bij het project bijvoorbeeld 2,9 miljoen EUR kleiner is dan geraamd, betalen de ondernemingen 1,45 miljoen EUR terug aan de gemeente en houden zij 1,45 miljoen EUR aan onrechtmatige steun. Ook al moet dit voordeel door de zes betrokken ondernemingen worden gedeeld, dan nog kan het plafond van de de minimis verordening<sup>(1)</sup> overschreden worden. Bovendien lijkt de regel van de gedeeltelijke terugbetaling uitsluitend te slaan op de subsidie van 2,98 miljoen EUR. Voor de andere drie steunmaatregelen is geen terugbetaling voorgeschreven wanneer het financiële eindresultaat van het project van dien aard is dat steun ter dekking van verliezen niet nodig zou zijn geweest. Deze

afwezigheid van een terugbetalingsplicht betekent dat het potentiële steunbedrag hoger ligt.

- (14) In het voorafgaande punt wordt het potentieel voordeel voor de projectontwikkelaars onderzocht. De Commissie zou tevens kunnen nagaan of het voordeel niet ten dele ook te beurt valt aan de kopers of de huurders van de appartementen en de winkelpanden. Zij kunnen immers vastgoed kopen of huren dat zonder de steun waarschijnlijk niet zou hebben bestaan of minstens een stuk duurder zou zijn geweest. Dit potentieel voordeel lijkt echter moeilijk te taxeren, aangezien er geen mechanismen bestaan die de projectontwikkelaars dwingen of ertoe aanzetten om het voordeel aan de eindgebruikers over te dragen. Het voordeel voor de 58 particulieren valt hoe dan ook niet onder de regels inzake staatssteun en het voordeel voor de 11 winkels zou zeer beperkt blijven, in elk geval onder de drempel van de de minimis verordening. Het onderzoek van de Commissie zal zich daarom beperken tot eventuele staatssteun ten gunste van de projectontwikkelaars, onder voorbehoud van opmerkingen daaromtrent door de Nederlandse autoriteiten.

##### *Selectiviteit en concurrentievervalsing*

- (15) De maatregel heeft een kennelijk selectief karakter, aangezien zij uitsluitend de zes betrokken bouwondernemingen betreft.
- (16) Dankzij de steun konden de ondernemingen lagere offertes indienen voor daarop volgende projecten en/of het geld gebruiken voor andere activiteiten. De maatregel veroorzaakt derhalve potentieel een vervalsing van de mededingingsverhoudingen.

##### *Gevolgen voor de handel tussen lidstaten*

- (17) Aangezien sommige betrokken ondernemingen internationaal actief zijn en er bij vergelijkbare projecten in Nederland buitenlandse ondernemingen actief zijn, zou de maatregel gevolgen kunnen hebben voor het handelsverkeer.
- (18) De maatregel kan bijgevolg worden aangemerkt als staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag.

#### 3.2. Verenigbaarheid met het Verdrag

##### *Verenigbaarheid met de bepalingen inzake staatssteun*

- (19) Artikel 87, lid 2, bepaalt in welke gevallen ambtshalve wordt afgeweken van het in artikel 87, lid 1, vervatte algemene verbod op staatssteun. Geen van de afwijkingen van artikel 87, lid 2, b) en c), gelden in het onderhavige geval. Wat artikel 87, lid 2, onder a), betreft, kan in casu niet worden geoordeeld dat het om een project van sociale aard gaat, aangezien de aankoop van de nieuwe appartementen bijvoorbeeld niet voor personen met een handicap is gereserveerd.

<sup>(1)</sup> PB L 10 van 13.1.2001, blz. 30.

- (20) Wat de afwijkingen genoemd in artikel 87, lid 3, betreft, dient in de eerste plaats te worden aangestipt dat Haaksbergen niet is gelegen in een bijstandsregio en bijgevolg niet in aanmerking komt voor regionale steun op grond van artikel 87, lid 3, onder a) en c). De afwijking van artikel 87, lid 3, onder b), is duidelijk niet van toepassing. De Commissie heeft diverse richtsnoeren en kaderregelingen uitgevaardigd waarbij de regels worden vastgesteld voor steunmaatregelen die onder de afwijking van artikel 87, lid 3, onder c), kunnen vallen. Geen van die richtsnoeren is in het onderhavige geval van toepassing. Ook is onderzocht of de uitzondering ten behoeve van achtergestelde stadswijken <sup>(1)</sup> kon gelden. Het betrokken gebied kan evenwel niet als achtergesteld worden beschouwd. Bovendien telt Haaksbergen slechts 24 000 inwoners, zodat het gebied evenmin onder het Europees programma Urban II valt. Tot slot geldt de »culturele« afwijking waarin artikel 87, lid 3, onder d), voorziet niet omdat dit project uitsluitend nieuwbouw omvat, en geen renovatie van bestaande gebouwen, of geen ander cultureel doel dient.
- (21) De Commissie betwijfelt daarom of de steun als verenigbaar met de gemeenschappelijke markt kan worden beschouwd.

#### 4. BESLUIT

Gelet op de bovenstaande overwegingen maant de Commissie Nederland aan, haar binnen een maand na de datum van ontvangst van dit schrijven, alle bescheiden, inlichtingen en gegevens te verstrekken die noodzakelijk zijn om de verenigbaarheid van de steunmaatregel te beoordelen. De Commissie wenst uitdrukkelijk het volgende te ontvangen:

- een afschrift van het taxatieverslag van de drie percelen die om niet zullen worden overgedragen aan de projectontwikkelaars;
- een toelichting hoe de prijs van het gemeenteperceel dat aan de projectontwikkelaars zal worden verkocht, is bepaald. De Commissie wenst een taxatieverslag te ontvangen betreffende de prijs van het betrokken perceel op het tijdstip van aanmelding van het project;
- een taxatieverslag van de percelen die na de beëindiging van het project om niet aan de gemeente zullen worden overgedragen. De Commissie wenst tevens ervan in kennis te worden gesteld wie de wettige eigenaar van deze percelen zal zijn.

Zij verzoekt uw autoriteiten onverwijld een afschrift van deze brief aan de potentiële begunstigde(n) van de steunmaatregel te doen toekomen.

De Commissie wijst Nederland op de schorsende werking van artikel 88, lid 3, van het EG Verdrag. Zij verwijst naar artikel 14 van Verordening (EG) nr. 659/1999, volgens hetwelk elke onrechtmatige steun van de begunstigde kan worden teruggevorderd.

Voorts deelt de Commissie Nederland mee, dat zij de belanghebbenden door de bekendmaking van dit schrijven en van een samenvatting ervan in het *Publicatieblad van de Europese Unie* in kennis zal stellen. Tevens zal zij de belanghebbenden in de lidstaten van de EVA die partij zijn bij de EER-Overeenkomst door de bekendmaking van een mededeling in het EER Supplement van het Publicatieblad in kennis stellen, alsmede de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA door haar een afschrift van dit schrijven toe te zenden. Alle bovengenoemde belanghebbenden zal worden verzocht hun opmerkingen te maken binnen een maand vanaf de datum van deze bekendmaking.”.

<sup>(1)</sup> PB C 119 van 22.5.2002, blz. 21.