ODLOČBA KOMISIJE

z dne 04. april 2006

O državni pomoči št. C 33/2005 (prej N 277/2004), ki jo namerava Nizozemska izvajati v okviru projekta Marktpassageplan v Haaksbergnu

(notificirano pod dokumentarno številko C(2006) 1184)

(Besedilo v nizozemskem jeziku je edino verodostojno)

(Besedilo velja za EGP)

(2006/746/ES)

KOMISIJA EVROPSKIH SKUPNOSTI JE –

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti in zlasti prvega pododstavka člena 88(2) Pogodbe,

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru in zlasti člena 62(1)(a) Sporazuma,

po pozivu vsem zainteresiranim strankam, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenimi členi,

ob upoštevanju naslednjega:

1. POSTOPEK

(1) V dopisu z dne 23. januarja 2004, evidentiranem 23. februarja, je bila Komisiji poslana pritožba o možni pomoči v zvezi z gradbenim projektom v Haaksbergnu na Nizozemskem. V dopisu z dne 15. aprila 2004 je Komisija pozvala nizozemske organe, naj predložijo pojasnitev ukrepa. V dopisu z dne 18. maja 2004, evidentiranem 25. maja, je Nizozemska obvestila Komisijo, da jo bo kmalu uradno obvestila o ukrepu.

(2) V dopisu z dne 25. junija 2004, evidentiranem 30. junija, je Nizozemska Komisijo uradno obvestila, da nameravajo haaksbergenski občinski organi odobriti pomoči gradbenim podjetjem, ki so vključena v projekt Marktpassageplan. V dopisu z dne 12. julija 2004 je Komisija zahtevala nadaljnje informacije, ki so bile zagotovljene na srečanju 8. oktobra 2004 in v dopisu z dne 30. decembra 2004, evidentiranem 10. januarja 2005. Nizozemska je predložila dodatne informacije v dopisu z dne 11. maja 2005, evidentiranem 18. maja.

(3) V dopisu z dne 21. septembra 2005 je Komisija sporočila Nizozemski, da bo glede pomoči sprožila postopek iz člena 88(2) Pogodbe ES.

(4) Sklep Komisije, da bo sprožila postopek, je bil objavljen v *Uradnem listu Evropske unije* [1]. Komisija je pozvala vse zainteresirane stranke, da predložijo svoje pripombe glede pomoči. Od zainteresiranih strank ni prejela nobene pripombe.

(5) Odgovor Nizozemske na sprožitev formalnega postopka preiskave je bil predložen v dopisu z dne 29. decembra 2005, evidentiranem 5. januarja 2006.

2. OPIS

2.1. Projekt

(6) Občinski svet Haaksbergna, občine s 24 000 prebivalci, ki leži v pokrajini Overijssel v bližini nemške meje, si prizadeva oživiti svoj zanemarjeni center že od začetka devetdesetih let prejšnjega stoletja. S pomočjo svetovalcev so preučili različne gradbene načrte za zagotovitev kakovostnih stanovanjskih in poslovnih prostorov. Vendar pa nista bila niti prvotno gradbeno podjetje, s katerim je občina nameravala izvesti projekt, niti občina sama sposobna pridobiti potrebnih delov zemljišča.

(7) Konec devetdesetih let prejšnjega stoletja je šest gradbenih podjetij pridobilo dele zadevnega zemljišča in se nato združilo. Pripravili so gradbeni projekt, ki je vključeval gradnjo 58 stanovanj in 11 poslovnih prostorov. Projekt ni vključeval gradbenih podjetij pri katerih koli javnih delih, kot na primer infrastrukturi, ki bi se nato predala občini. Projekt se je nanašal na gradnjo stanovanj in trgovin, ki bi se prodale ali dale v najem zasebnim vlagateljem. Vendar so izračuni pokazali, da projekt ne bi bil dobičkonosen.

2.2. Podpora javnih organov

(8) Glede na velik pomen, ki so ga projektu, ki ga je predstavilo šest gradbenih podjetij za oživitev centra občine, pripisovali lokalni organi, so se zadevni organi ob zavedanju, da lahko računajo na finančni prispevek pokrajine, ki je obljubila podporo projektu, predvsem s pokritjem pričakovanih izgub, strinjali, da bodo projekt podprli. Občina je z gradbenimi podjetji že podpisala sporazum o sodelovanju, vendar se pomoč, predvidena v sporazumu, še ni odobrila.

(9) Javna podpora bo imela pretežno obliko nepovratnih sredstev v višini 2,98 milijona EUR, ki jih bo občina dodelila gradbenim podjetjem (ukrep 1). Ta znesek vključuje finančno podporo v višini 453 780 EUR (1 000 000 NLG), ki jo za ta projekt odobri pokrajina ter pomeni pričakovane projektne izgube, izračunane na podlagi predvidenih stroškov in prihodkov.

[1] UL C 333, 29.12.2005, str. 2.

(10) Ena od določb v sporazumu o sodelovanju določa, da bo na koncu projekta neodvisni strokovnjak izračunal dejanske stroške in prihodke. Če se izkaže, da so dejanske izgube, ki jih izračuna strokovnjak naknadno, manjše od pričakovanih izgub, na podlagi katerih bodo dana na voljo nepovratna sredstva, je treba občini vrniti le 50 % tistega dela nepovratnih sredstev, ki presega dejanske izgube. Povedano drugače, razvijalci projekta lahko obdržijo 50 % dela nepovratnih sredstev, ki ne pokriva dejanskih stroškov. Na to določbo se bo v nadaljevanju sklicevalo kot na „določbo o delnem povračilu“. Če so dejanske izgube večje od pričakovanih izgub, se nepovratna sredstva občine ne bodo povečala.

(11) Poleg podpore v obliki nepovratnih sredstev (ukrep 1) je Komisija sprožila tudi postopek v zvezi s tremi drugimi ukrepi, ki lahko vključujejo pomoč. Drugi ukrep je brezplačen prenos nekaterih delov zemljišča, ki pripadajo občini ([1]), na gradbena podjetja (ukrep 2). V skladu z uradnim obvestilom nizozemskih organov oblasti, so bili ti deli zemljišč vredni 233 295 EUR, vendar Komisija ni prejela nobenega poročila o vrednotenju. Poleg tega bo občina odgovorna za 35 % stroškov, ki bi lahko nastali zaradi odškodninskih zahtevkov v skladu s členom 49 Zakona o prostorskem načrtovanju (*Wet op de Ruimtelijke Ordening*) po zaključku projekta (ukrep 3). Za preostalih 65 % odgovarjajo gradbena podjetja. Ni pa bilo jasno, ali bo občina nosilcem projekta prodala del zemljišča in zgradbo po njuni knjigovodski vrednosti ali njuni tržni vrednosti (ukrep 4).

(12) Ob zaključku projekta bo občina brezplačno prejela več delov zemljišč, ki se bodo v skladu z gradbenim dovoljenjem razvijali kot javni prostori. Uradno obvestilo ni zagotovilo natančnega vrednotenja zadevnih delov zemljišč (ukrep 2a).

2.3. **Upravičenci**

(13) Upravičenci zgoraj navedenih ukrepov so gradbena podjetja, ki so vključena v projekt.

(14) Prvi neposredni upravičenec, Rabo Vastgoed B. V., pripada veliki skupini, ki je dejavna na mednarodni ravni, zlasti v finančnem sektorju. Odgovoren je za 25 % projekta.

(15) Na podlagi sporazuma o sodelovanju je drugi neposredni upravičenec Centrum Haaksbergen B. V., podjetje, ki ga je za izvajanje tega projekta ustanovilo pet gradbenih podjetij. Zadevnih pet podjetij bo izvajalo vse gradbene dejavnosti, zaupane podjetju Centrum Haaksbergen B. V., ki bo tako predvsem priložnostni pravni nosilec brez kakršnih koli lastnih „dejanskih“ gospodarskih dejavnosti. Skladno s tem je mogoče zaključiti, da se bo pomoč, dodeljena podjetju Centrum Haaksbergen, prenesla na teh pet podjetij. Po navedbah nizozemskih organov je vsako od teh podjetij odgovorno za 15 % projekta. Nizozemska je tudi navedla, da je podjetje RoTij Bouwontwikkeling Oost B. V. dejavno na nacionalni ravni, medtem ko so druga štiri podjetja (Besathij B. V., Bouwbedrijf Assink Eibergen B. V., Bouwbedrijf Deeterink B. V. in Bouwburo Jan Scharenborg B. V.) regionalni ali lokalni akterji.

(16) Tudi če se v tej odločbi na upravičence sklicuje kot na „gradbena“ podjetja, pa njihove dejavnosti niso omejene samo na gradbena dela. Njihove dejavnosti pokrivajo celotno področje projektnega razvoja nepremičnin.

2.4. **Ustrezni trgi**

(17) Zadevni ustrezni trgi so trgi za gradbeništvo in prodajo stanovanjskih objektov ter trg za gradbeništvo in oddajanje poslovnih prostorov v najem. Ker je Haaksbergen v bližini nemške meje, je verjetno, da nekateri nizozemski in nemški dobavitelji, ki so dejavni na teh trgih, delujejo tudi v sosednji državi.

3. **RAZLOGI ZA SPROŽITEV FORMALNEGA POSTOPKA PREISKAVE**

(18) Komisija je sprožila formalni postopek preiskave, ker je dvomila o tem, da nekateri ukrepi, ki jih je občinski svet nameraval izvajati, pomenijo državno pomoč in da je mogoče pomoč šteti za združljivo s skupnim trgom.

(19) O uvrščanju javnih ukrepov med pomoč je Komisija zlasti navedla, da „določba o delnem povračilu“ daje gradbenim podjetjem prednost.

(20) V zvezi z možnimi izjemami od splošne prepovedi državne pomoči v členu 87(1) je Komisija najprej ugotovila, da se samodejne izjeme, predvidene v členu 87(2)(b) in (c), ne uporabljajo za sedanje ukrepe pomoči. Prav tako pomoči ne bi bilo v skladu s členom 87(2)(a) mogoče šteti za podporo projekta socialne narave, med drugim zato, ker nakup novozgrajenih stanovanj ni omejen na prikrajšane posameznike.

(21) V zvezi z izjemami iz člena 87(3) je Komisija opozorila, da občina Haaksbergen ni na območju, ki prejema pomoč, ter da zato ne izpolnjuje pogojev za regionalno pomoč na podlagi člena 87(3)(a) in (c). Odstopanje iz člena 87(3)(b) se očitno ne uporablja. Komisija je določila različne smernice in okvire, ki določajo pravila za pomoč, ki je lahko predmet izjeme, predvidene v členu 87(3)(c). Zdi se, da se v zadevnem primeru ne uporablja nobena od teh smernic.

([1]) Zadevnih šest gradbenih podjetij je sedaj pridobilo okoli 90 % potrebnih delov zemljišč od prejšnjih zasebnih lastnikov.

Obravnavala se je tudi izjema za ogrožena mestna območja ([1]). Vendar pa projekt ne izpolnjuje pogojev za to izjemo, ker Haaksbergen med drugim ni mestno območje v smislu obvestila Komisije. Logično, območja ne pokriva niti evropski program URBAN II. Izjema iz člena 87(3)(d), ki se nanaša na področje kulture, se ne uporablja, ker ta projekt vključuje gradnjo novih zgradb in ne obnove obstoječih zgradb ali kakšnega koli drugega kulturnega namena.

4. PRIPOMBE ZAINTERESIRANIH STRANK

(22) Komisija ni prejela nobenih pripomb od zainteresiranih strank.

5. PRIPOMBE NIZOZEMSKE

(23) V svojem odgovoru glede sprožitve formalnega postopka preiskave je Nizozemska predložila dodatne informacije o brezplačnem prenosu delov zemljišč s strani občine oziroma na občino (ukrep 2 in ukrep 2a). Brezplačen prenos delov zemljišč na gradbena podjetja (ukrep 2) bo predstavljal površino v velikosti 674 m^2. V zameno bo občina prejela 1 077 m^2 (ukrep 2a). Nizozemski organi so zagotovili strokovno poročilo, v skladu s katerim je bila vrednost zadevnega zemljišča 135 EUR za m^2.

(24) O prodaji še enega dela zemljišča in zgradbe v lasti občine gradbenim podjetjem (ukrep 4) so nizozemski organi zagotovili informacije, iz katerih je razvidno, da je bila transakcijska cena bistveno višja od cene, ki jo je pred nekaj leti za ta zemljišča plačala občina.

6. OCENA POMOČI

6.1 Obstoj pomoči v smislu člena 87(1) Pogodbe ES

Državna sredstva

(25) Pet preučenih ukrepov jasno vključuje državna sredstva. Nepovratna sredstva (ukrep 1) so neposredni prenos občinskih sredstev. Prenos lastništva delov zemljišč in zgradb spreminja skupno vrednost premoženja v lasti občine (ukrepi 2, 2a in 4). Končno, zaradi dodelitve poroštva, ki vključuje plačilo v prihodnosti, in ker se ne zahteva plačilo ustrezne garancijske premije, ukrep 3 vključuje tudi občinska sredstva.

Ugodnost

(26) Nepovratna sredstva občine (ukrep 1) podjetjem zagotavljajo ugodnost, ker podjetja prejmejo sredstva, ki jih pod tržnimi pogoji ne bi prejela.

(27) Brezplačen prenos zemljišč s strani občine (ukrep 2) se nadomesti s prenosom večje površine v nasprotni smeri (ukrep 2a), kot je določeno v istem sporazumu. Na podlagi strokovnega vrednotenja, ki ga je predložila Nizozemska, bo občina prejela zemljišče, katerega neto vrednost znaša 54 405 EUR ([2]). Skladno s tem ta dva ukrepa skupaj ne zagotavljata ugodnosti za gradbena podjetja.

(28) Občina bo tudi odgovorna za 35 % stroškov, ki bi lahko izhajali iz odškodninskih zahtevkov po projektu (ukrep 3). V točki 2.1.2 Obvestila Komisije o uporabi členov 87 in 88 Pogodbe ES za državno pomoč v obliki poroštev ([3]) je navedeno: „*Ugodnosti državnega poroštva izhajajo iz tega, da tveganje, povezano s poroštvom, nosi država. Državni prevzem tveganja se navadno poplača z ustrezno premijo. Kadar se država odpove taki premiji, obstajata tako ugodnost za podjetje kot zmanjšanje državnih prihodkov. Tudi če država v okviru poroštva ne daje izplačil, gre lahko vseeno za državno pomoč po členu 87 (1). Pomoč je dodeljena v trenutku, ko je izdano poroštvo in ne v trenutku, ko je poroštvo uveljavljeno, ali v trenutku, ko pride do izplačil pod pogoji poroštva. V trenutku, ko se izda poroštvo, je treba oceniti, ali to pomeni državno pomoč ali ne, in če jo, kolikšen je lahko znesek te pomoči..*“ Komisija v tej zadevi ugotavlja, da tveganje za plačila nadomestil, ki izhajajo iz odškodninskih zahtevkov, delno nosi država in da občina ne prejema nobene premije za to delno poroštvo. Ta ukrep zato podjetja razbremeni stroškov, ki bi navadno nastali v primeru gradbenega projekta, bodisi v obliki garancijske/zavarovalne premije bodisi, če podjetja ne sklenejo zavarovanja, v obliki določb v zvezi z možnimi plačili za nadomestitev škode. Ukrep zato prinaša ugodnost.

(29) V zvezi s prodajo delov zemljišč in nepremičnin s strani občine gradbenim podjetjem (ukrep 4) so dodatne informacije, ki so jih zagotovili nizozemski organi glede cene, ki jo je občina plačala za pridobitev tega premoženja, zadostne za zavrnitev dvomov, navedenih v sklepu o sprožitvi postopka v zvezi z možno prodajo po knjigovodski vrednosti. Dodatni dokumenti dejansko kažejo, da je občina v kratkem času ustvarila bistven kapitalski dobiček. Občina se tako ni odrekla možnim prihodkom. Transakcija zato gradbenim podjetjem ne prinaša nobenih ugodnosti.

(30) Dva ukrepa torej prinašata ugodnost gradbenim podjetjem (ukrepa 1 in 3), drugi pa ne (ukrepi 2, 2a in 4). Zadnji ukrepi tako ne pomenijo državne pomoči in nadalje ne bodo preučeni.

(31) V prejšnjih odstavkih je bila preučena možna ugodnost za gradbena podjetja. Komisija mora tudi raziskati, ali ugodnost ni delno prenesena na kupce ali najemnike stanovanj in poslovnih prostorov. To je zato, ker lahko

([1]) *Obvestilo Komisije o poteku smernic o državni pomoči za podjetja na prikrajšanih mestnih območjih* (UL C 119, 22.5.2002, str. 21).

([2]) Prenos na gradbena podjetja: 674 m^2 x 135 EUR = 90 990 EUR; prenos na občino: 1 077 m^2 x 135 EUR = 145 395 EUR.

([3]) UL C 71, 11.3.2000, str. 14.

kupijo ali najemajo stanovanja ali poslovne prostore, ki drugače verjetno sploh ne bi obstajali ali bi bili vsaj dražji. Vendar pa bi bila ta ugodnost posredna in razpršena. V vsakem primeru nobena ugodnost za 58 gospodinjstev verjetno ne spada pod pravila o državni pomoči za neposredne prejemnike pomoči, ki opravljajo gospodarske dejavnosti. Za gospodarske subjekte, kot je 11 maloprodajnih trgovin, bi bila kakršna koli ugodnost zelo majhna in vsekakor pod stopnjo, ki jo opredeljujejo pravila *de minimis*. Komisija bo zato omejila svojo analizo na možno državno pomoč za gradbena podjetja.

Selektivnost

(32) Ukrep je očitno selektiven, ker je omejen na podjetja, vključena v ta projekt.

Izkrivljanje konkurence

(33) Po zaslugi državne pomoči bodo podjetja začela izvajati projekt, ki bi drugače prinašal izgubo ter je sestavljen iz izgradnje in prodaje ali oddajanja stanovanj in poslovnih prostorov v najem. Zato pomoč neposredno izkrivlja konkurenco, ker nova stanovanja in poslovni prostori prispevajo k ponudbi na trgu.

(34) Dodatno izkrivljanje lahko nastane, če državna pomoč presega izgube, ki jih imajo podjetja v zvezi s tem projektom. S temi „presežnimi“ nepovratnimi sredstvi bi lahko na primer navedli nižje cene v *prihodnjih* gradbenih projektih in/ali jih uporabili za druge dejavnosti. Komisija poudarja, da ta dodatna izkrivljenost ne bi obstajala, če bi morala podjetja na podlagi dejanskih izgub, ki jih izračuna strokovnjak na koncu projekta, v celoti povrniti tisti del nepovratnih sredstev, ki presega dejanske izgube. Komisija ugotavlja, da „določba o delnem povračilu“ podjetjem omogoča, da obdržijo 50 % dela nepovratnih sredstev, ki presega izgube. Dodatnega izkrivljanja zato ni mogoče izključiti.

Učinek na trgovino med državami članicami

(35) Komisija ugotavlja, da je Haaksbergen v bližini nemške meje. Zato so nekatera nemška gradbena podjetja prisotna na trgu za gradnjo in prodajo ali oddajanje stanovanj in poslovnih prostorov v najem. Vendar je treba tudi opozoriti, da je več zadevnih podjetij dejavnih tudi na mednarodni ravni. Zaradi tega obstaja možen učinek na trgovino.

(36) Nepovratna sredstva (ukrep 1) in delno poroštvo (ukrep 3) tako izpolnjujejo pogoje za državno pomoč v skladu s členom 87(1) Pogodbe ES. Neto brezplačni prenos delov zemljišč (ukrepa 2 in 2a skupaj) ter prodaja dela zemljišča in zgradbe (ukrep 4) ne pomenita državne pomoči.

6.2 **Združljivost s skupnim trgom**

(37) V svojem obvestilu se Nizozemska ni sklicevala na nobeno posebno izjemo od splošne prepovedi državne pomoči iz člena 87(1), na podlagi katere bi bilo mogoče odobriti pomoč.

(38) Kot je že bilo navedeno, je Komisija izrazila dvome v sklepu o sprožitvi formalnega postopka preiskave o tem, ali je mogoče pomoč šteti za združljivo glede na izjeme iz členov 87(2) in (3)(a), (b) in (d) ali smernice in okvire, pripravljene na podlagi člena 87(3)(c). V svojem odgovoru na sklep Nizozemska ni predložila nobenih pripomb o združljivosti pomoči. Niti nadaljnja analiza Komisije ni v zvezi s tem odkrila nobenih novih dejstev. Zato Komisija ugotavlja, da pomoči ni mogoče šteti za združljivo s skupnim trgom na podlagi zgoraj navedene pravne podlage.

(39) V zvezi z možno združljivostjo na podlagi člena 86(2) Komisija meni, da se za gospodarsko dejavnost, ki jo podpira zadevna pomoč, to je gradnja in prodaja ali oddajanje visoko kakovostnih stanovanj in poslovnih prostorov v najem, do katerih dostop ni omejen na katero koli posebno socialno kategorijo, nedvomno ne more šteti, da je storitev splošnega gospodarskega interesa. Prav tako ni Nizozemska trdila, da je to tako. Skladno s tem se člen 86 (2) ne uporablja za pomoč.

(40) V zvezi s tem bo Komisija preučila, ali pomoči iz ukrepov 1 in 3 ni mogoče šteti za združljivo neposredno na podlagi člena 87(3)(c), ki določa, da *„pomoč za pospeševanje razvoja določenih gospodarskih dejavnosti ali določenih gospodarskih območij, kadar takšna pomoč ne spreminja trgovinskih pogojev v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi“*, vendar jo je mogoče šteti za združljivo s skupnim trgom.

(41) Pri preučevanju tega, ali je pomoč združljiva neposredno na podlagi člena 87(3)(c), Komisija, prvič, upošteva cilje Skupnosti in, drugič, analizira, ali je predlagan ukrep ustrezen in skladen s predvidenimi cilji ter nima nesorazmernih učinkov na konkurenco in trgovino.

(42) V zvezi s cilji, h katerim prispeva podprt projekt, Komisija ugotavlja naslednje: nizozemski organi so navedli, da se glede na raziskavo iz leta 2001 65 % prebivalcev Haaksbergna ne počuti varne in se zato izogiba centra občine. Ta občutek negotovosti izhaja iz policijskih evidenc

o storjenih prekrških. Projekt, ki zajema poslovne prostore v pritličju in stanovanja nad njim ter nove stanovanjske zgradbe na do zdaj zapuščenem zemljišču, je zasnovan tako, da odpravlja ta občutek negotovosti. Nizozemski organi so tudi navedli, da so bile okoli centra uspešno razvite tri trgovske ulice, sam center pa ostaja poslovno nerazvit in pomeni neke vrste oviro sredi treh zadevnih gospodarsko uspešnih območij. Projekt je zasnovan tako, da se center naredi za privlačnejšega ter se tako prepreči nadaljnjo zanemarjenost in opustitev obstoječih trgovin. Skladno s tem je mogoče zaključiti, da ima projekt pozitivne učinke na skupni interes, kot je trdila občina v podporo pomoči.

(43) V zvezi s sorazmernostjo pomoči Komisija ugotavlja, da je namen pomoči pokriti izgube, ki jih imajo podjetja pri izvajanju projekta, ki se drugače ne bi začel. Če pomoč pokriva dejanske izgube šestih podjetij, ki bodo prodajala ali oddajala stanovanja in prostore v najem po cenah, ki ustrezajo običajnim cenam za primerljive nepremičnine na tem območju, je zadevna pomoč sorazmerna. Vendar pa projekt vključuje tudi možno „dodatno“ pomoč zaradi „določbe o delnem povračilu“. Ta določba sporazuma o sodelovanju med občino in gradbenimi podjetji pomeni, da bo strokovnjak dejanske projektne izgube izračunal na koncu projekta na podlagi realiziranih stroškov in prihodkov. Če so dejanske izgube manjše od ocenjenih izgub, na podlagi katerih se bodo med projektom dodelila nepovratna sredstva (ukrep 1), je treba občini vrniti le 50 % tistega dela nepovratnih sredstev, ki presega dejanske izgube. Gradbena podjetja lahko tako obdržijo 50 % dela nepovratnih sredstev, ki ne pokriva dejanske izgube. Na primer, če bi dejanske izgube znašale okoli nič namesto pričakovanih 2,98 milijona EUR, bi podjetja vrnila 1,49 milijona EUR in obdržala podoben znesek. Znesek državnih sredstev, ki presega dejanske izgube, ni nujno namenjen izvedbi projekta. Zato je mogoče zaključiti, da bi lahko le določba, ki določa popolno povračilo dela nepovratnih sredstev, ki presega dejanske izgube, omejila pomoč na potrebno najmanjšo raven in jo tako naredila za sorazmerno. Komisija tudi ugotavlja, da mora taka „določba o delnem povračilu“ pokrivati tudi pomoč iz delnega poroštva (ukrep 3) in ne samo nepovratnih sredstev (ukrep 1), kot v primeru sedanje „določbe o delnem povračilu“.

(44) V zvezi z obsegom izkrivljanja konkurence in učinka na trgovino Komisija ugotavlja, da pomoč povečuje ponudbo na trgu z 58 stanovanji in 11 poslovnimi prostori, ki se bodo ponujali po cenah, ki ustrezajo običajnim cenam za podobne nepremičnine na tem območju. Komisija poudarja, da sta izkrivljanje konkurence in naknadni učinek na trgovinske pogoje, ki izhajata iz takšnih lokalnih in omejenih projektov, majhna in ne prevladata nad predhodno opredeljenimi pozitivnimi učinki.

(45) Kot je bilo že navedeno v zvezi z dodatnimi izkrivljanji konkurence, Komisija meni, da pomoč, če pokriva dejansko nastale stroške, šestim podjetjem ne zagotavlja sredstev, ki bi jih lahko uporabili za prihodnje projekte, ki bi izkrivljali konkurenco in vplivali na trgovino. Vendar pa ta sklep ne drži za dodeljeno pomoč, ki presega dejanske izgube. Kot je bilo navedeno zgoraj, „določba o delnem povračilu“ daje možnost za takšno „dodatno“ pomoč.

(46) Komisija je sklenila, da del pomoči, ki pokriva dejanske projektne izgube, kot jih je naknadno izračunal neodvisni strokovnjak, spodbuja razvoj nekaterih gospodarskih dejavnosti ali nekaterih gospodarskih območij, ne da bi imel negativne učinke na trgovinske pogoje v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnim interesom. Komisija je tudi sklenila, da del pomoči, ki presega dejanske projektne izgube, kot jih je naknadno izračunal neodvisni strokovnjak, ni nujno potreben za izvedbo projekta in hkrati negativno vpliva na trgovinske pogoje.

7. **SKLEP**

(47) Na podlagi navedenih pomislekov je Komisija sklenila, da je del pomoči, ki pokriva dejanske projektne izgube, kot jih je naknadno izračunal neodvisni strokovnjak, in znaša največ 2,98 milijona EUR (ukrep 1), povečan za ustrezno garancijsko premijo (ukrep 3), združljiv s skupnim trgom na podlagi člena 87(3)(c). Del pomoči, ki presega dejanske projektne izgube, kot jih je naknadno izračunal neodvisni strokovnjak, ni združljiv na podlagi člena 87(3)(c) ali na podlagi katere koli druge izjeme. Zato je nezdružljiv s skupnim trgom –

SPREJELA NASLEDNJO ODLOČBO:

Člen 1

Brezplačen prenos delov zemljišč (ukrep 2), ki ga namerava Nizozemska izvesti v korist gradbenih podjetij, vključenih v projekt Marktpassageplan v Haaksbergnu, ne pomeni državne pomoči, ker ga spremlja velik brezplačen prenos v nasprotni smeri (ukrep 2a).

Prav tako ne pomeni državne pomoči prodaja dela zemljišča in zgradbe tem podjetjem (ukrep 4).

Člen 2

Nepovratna sredstva v višini 2 984 000 EUR (ukrep 1) in 35-odstotno kritje možnih izplačil na podlagi odškodninskih

zahtevkov (ukrep 3), ki jih Nizozemska namerava dodeliti podjetjem, vključenim v projekt Marktpassageplan v Haaaksbergnu, pomenijo državno pomoč.

Člen 3

Del pomoči, ki je naveden v členu 2 in pokriva dejanske projektne izgube, kot jih je naknadno izračunal neodvisni strokovnjak, je združljiv s skupnim trgom.

Del pomoči, ki je naveden v členu 2 in presega dejanske projektne izgube, kot jih je naknadno izračunal neodvisni strokovnjak, ni združljiv s skupnim trgom.

Člen 4

Nizozemska v dveh mesecih po uradnem obvestilu o tej odločbi obvesti Komisijo o ukrepih, sprejetih za uskladitev s to odločbo.

Člen 5

Ta odločba je naslovljena na Kraljevino Nizozemsko.

V Bruslju, 04. april 2006.

Za Komisijo

Neelie KROES

Članica Komisije