KOMMISSIONENS AFGØRELSE

af 23. januar 2013

om statsstøtte SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) gennemført af Nederlandene Påstand om Leidschendam-Voorburgs salg af jord under markedsprisen

(meddelt under nummer C(2013) 87)

(Kun den nederlandske udgave er autentisk)

(EØS-relevant tekst)

(2013/247/EU)

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR –

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, særlig artikel 108, stk. 2, første afsnit,

under henvisning til aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, særlig artikel 62, stk. 1, litra a),

efter at have opfordret de interesserede parter til at indsende deres bemærkninger i henhold til ovenstående bestemmelser [1] og under henvisning til deres bemærkninger og

ud fra følgende betragtninger:

1. PROCEDURE

(1) Ved brev af 10. september 2007 indgav Stichting Behoud Damplein Leidschendam (i det følgende benævnt "Stichting"), en fond, der blev etableret i 2006 med det formål at varetage interesserne for beboerne i området omkring Damplein i Leidschendam-Voorburg (Nederlandene), en klage over påstået indrømmelse af statsstøtte inden for rammerne af et ejendomsprojekt, Damplein, der var iværksat af Leidschendam-Voorburg i samarbejde med en række private partnere.

(2) Ved brev af 12. oktober 2007 videresendte Kommissionen klagen til de nederlandske myndigheder til overvejelse sammen med en anmodning om at besvare en række spørgsmål. De nederlandske myndigheder fremsendte deres svar ved brev af 7. december 2007. Kommissionen sendte yderligere anmodninger om oplysninger til de nederlandske myndigheder ved brev af 25. april 2008, 12. september 2008, 14. august 2009, 12. februar 2010 og 2. august 2011. De nederlandske myndigheder besvarede disse anmodninger ved brev af henholdsvis 30. maj 2008, 7. november 2008, 30. oktober 2009, 12. april 2010, 29. september 2011 og 3. oktober 2011. Den 12. marts 2010 blev der afholdt et møde mellem Kommissionens tjenestegrene og de nederlandske myndigheder, og følgelig blev yderligere oplysninger fremsendt til Kommissionen ved brev af 30. august 2010.

(3) Ved brev af 26. januar 2012 informerede Kommissionen Nederlandene om, at den havde besluttet at indlede den procedure, der er fastlagt i artikel 108, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde [2] (i det følgende benævnt "TEUF"), vedrørende en specifik foranstaltning iværksat inden for rammerne af det pågældende ejendomsprojekt. Kommissionens beslutning om at indlede proceduren (i det følgende benævnt "beslutningen om indledning af proceduren") blev offentliggjort i *Den Europæiske Unions Tidende* [3]. Ved denne beslutning opfordrede Kommissionen interesserede parter til at fremsætte deres bemærkninger til Kommissionens foreløbige vurdering af foranstaltningen.

(4) Ved brev af 18. april 2012 sendte de nederlandske myndigheder deres bemærkninger til beslutningen om indledning af proceduren efter at have fået indrømmet to forlængelser af tidsfristen for bemærkninger og efter et møde med Kommissionens tjenestegrene den 12. marts 2012 under tilstedeværelse af støttemodtageren.

(5) Ved brev af 16. april 2012 indgav Stichting sine bemærkninger til Kommissionen om beslutningen om indledning af proceduren. Den ikke-fortrolige version af disse bemærkninger blev videresendt til de nederlandske myndigheder ved brev af 16. maj 2012. Ved brev af 14. juni 2012 indgav de nederlandske myndigheder deres reaktion på Stichtings bemærkninger.

2. BESKRIVELSE AF FORANSTALTNINGERNE

2.1 Støttemodtagerne og de involverede parter

(6) Støttemodtageren under foranstaltningerne er partnerskabet Schouten-de Jong Bouwfonds (i det følgende benævnt "SJB"). Dette partnerskab blev etableret af Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (i det følgende benævnt "Schouten de Jong") og Bouwfonds Ontwikkeling BV (i det følgende benævnt "Bouwfonds") i forbindelse med det påklagede ejendomsprojekt og har ikke status som juridisk person under nederlandsk lov.

[1] EUT C 86 af 23.3.2012, s. 12.

[2] Med virkning fra den 1. december 2009 er EF-traktatens artikel 87 og 88 blevet til henholdsvis artikel 107 og 108 i TEUF. De to sæt bestemmelser er i det væsentlige identiske. I forbindelse med denne afgørelse læses artikel 107 og 108 i TEUF som henvisninger til EF-traktatens artikel 87 og 88, hvor dette er relevant. TEUF indførte tillige visse ændringer i terminologien, såsom udskiftningen af "Fællesskab" med "Union" og "fællesmarked" med "indre marked". Terminologien i TEUF anvendes i hele denne afgørelse.

[3] Se fodnote 1.

(7) Som medlemmer af SJB-partnerskabet bør Schouten de Jong og Bouwfonds også betragtes som støttemodtagere under foranstaltningerne ([4]).

(8) Schouten de Jong, som er etableret i Voorburg, Nederlandene, beskæftiger sig med ejendomsudvikling i Nederlandene, navnlig i området omkring Leidschendam. Dets omsætning beløb sig til 60 mio. EUR i 2011.

(9) Bouwfonds, som er etableret i Delft, Nederlandene, og er et datterselskab af Rabo Vastgoed, er den største udvikler af ejendomsprojekter i Nederlandene og blandt de tre største aktører på det europæiske ejendomsmarked. Bouwfonds har primært aktiviteter i Nederlandene, Tyskland og Frankrig. Det havde en omsætning på 1,6 mia. EUR i 2011.

(10) Kommunen Leidschendam-Voorburg (i det følgende benævnt "kommunen") er beliggende i provinsen Sydholland tæt på Haag i Nederlandene.

(11) Et offentlig-privat partnerskab i form af et *vennootschap onder firma* (i det følgende benævnt "PPP") blev etableret af kommunen og SJB med det formål at gennemføre arealudnyttelsesfasen i det påklagede ejendomsprojekt. Hver part i PPP skulle bære 50 % af omkostningerne og risiciene i forbindelse med projektets arealudnyttelsesfase. Beslutninger i PPP skulle træffes enstemmigt. I henhold til oplysningerne fra de nederlandske myndigheder hæfter Schouten de Jong og Bouwfonds solidarisk ("*hoofdelijk aansprakelijk*") for SJB's opfyldelse af dets forpligtelser i medfør af PPP-aftalen ([5]).

2.2 **Ejendomsprojektet**

(12) Den 6. april 2004 vedtog kommunalrådet "Concept Ground Exploitation Masterplan Damcentrum" og "Concept Masterplan Damcentrum", som fastlagde en rammeaftale med det formål at forny Leidschendams bymidte (i det følgende benævnt "Leidschendam Centrum-projektet") ([6]). Leidschendam Centrum-projektet berører et areal på ca. 20,7 hektar og omfatter nedrivning af ca. 280 hovedsagelig sociale boliger, renovering af offentlige områder og forsyningstjenester (kloakering, belægning, belysning osv.) og opførelse af ca. 600 nye boliger (både socialt boligbyggeri og private boliger), et erhvervsareal (forretninger) på ca. 3 000 kvadratmeter og en parkeringskælder i to etager samt flytning og genopførelse af en skole. Leidschendam Centrum-projektet var opdelt i en række delprojekter, hvoraf det ene er ejendomsprojektet vedrørende Damplein (i det følgende benævnt "Damplein-projektet").

2.2.1 *Anlægsfasen*

(13) På grundlag af Leidschendam Centrum-projektet indgik kommunen en samarbejdsaftale med en række private projektudviklere, herunder SJB, den 9. september 2004 (i det følgende benævnt "2004-samarbejdsaftalen"). I henhold til 2004-samarbejdsaftalen skulle de private projektudviklere for hver specifik del af Leidschendam Centrum-projektet, der var tildelt dem, bygge og sælge den planlagte ejendom for egen risiko og regning.

(14) I henhold til 2004-samarbejdsaftalen ville anlægsarbejdet blive indledt, når jorden var blevet byggemodnet (se betragtning 22 nedenfor), og de nødvendige byggetilladelser var blevet indhentet. Hvad angår byggeriet af de private boliger, fik de private projektudviklere mulighed for at udskyde byggeriet, indtil 70 % af disse boliger, enten i kombination med sociale boliger eller separat, i det berørte delprojektområde var blevet solgt på forhånd (punkt 7.5 i 2004-samarbejdsaftalen (i det følgende benævnt "70 %-klausulen"). Denne 70 %-klausul er almindelig i bygge- og anlægskontrakter i Nederlandene og har til formål at begrænse risiciene for udviklere af ejendomsprojekter, der muligvis ikke kan sælges. Aftalen gav dog ikke mulighed for at udskyde byggeriet af erhvervsejendommene og parkeringskælderen.

(15) I henhold til både 2004-samarbejdsaftalen og en yderligere projektaftale, som blev indgået den 22. november 2004 (i det følgende benævnt "SJB-projektaftalen"), skulle SJB opføre i alt 242 boliger, hvoraf 74 i henhold til de oprindelige planer skulle bygges på Damplein ([7]). SJB skulle desuden opføre ca. 2 400 kvadratmeter erhvervslokaler på Damplein og parkeringskælderen, der bortset fra en privat del (75 parkeringspladser) også omfattede en offentlig del (225 parkeringspladser). Erhvervsejendommene og boligerne skulle opføres oven på parkeringskælderen.

([4]) Henvisninger til SJB i resten af denne afgørelse skal derfor betragtes som henvisninger til både Schouten de Jong og Bouwfonds.

([5]) I punkt 4.1. i aftalen om arealudnyttelse/PPP af 22. november 2004 fastlægges følgende: "Gemeente en SJB vormen met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst een VOF. Als zodanig dragen zij met ingang van die datum gezamenlijk op basis van separaat te sluiten project-gronduitgifteovereenkomsten, in goed overleg, zorg voor de uitvoering van de grondexploitatie. De daaraan verbonden kosen en risico's komen voor 50 % voor rekening van SJB en voor 50 % van de Gemeente. Schouten en Bouwfonds zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming door SJB van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst (de Sok en de projectovereenkomst)."

([6]) Projektet blev oprindeligt kaldt "Dam Centrum-projektet", men blev omdøbt til "Leidschendam Centrum-projektet" i 2005. I denne afgørelse bruges "Leidschendam Centrum-projektet" til at beskrive ejendomsprojektet.

([7]) I henhold til de endelige planer for Damplein skulle SJB kun opføre 67 boliger.

(16) Kommunen var, som det også udtrykkeligt fremhæves af de nederlandske myndigheder i deres oplysninger, ikke involveret i projektets anlægsfase og bar ingen risici i forbindelse med salget af boliger og erhvervsejendomme. Et eventuelt overskud fra dette salg ville gå direkte til de private udviklere. Projektets anlægsfase skulle ses adskilt fra projektets såkaldte arealudnyttelsesfase, hvor kommunen deltog via PPP med SJB og bar 50 % af risikoen (se betragtning 18 nedenfor).

2.2.2 *Arealudnyttelsesfasen*

(17) Inden anlægsarbejdet i hver del af ejendomsprojektet kunne indledes, skulle jorden erhverves, den offentlige infrastruktur skulle tilpasses, og jorden skulle byggemodnes. Eftersom projektets "arealudnyttelsesfase" forventedes at medføre høje omkostninger (estimeret til ca. 30 mio. EUR på daværende tidspunkt) og betydelige risici, besluttede kommunen at indgå i et PPP med SJB med henblik på at udføre disse arbejder ([8]). Kommunen og SJB underskrev derfor en aftale om arealudnyttelses/PPP den 22. november 2004 (i det følgende benævnt "GREX-aftalen").

(18) Til gengæld for sin deltagelse i arealudnyttelsesfasen ville SJB få en andel af PPP's indtægter og få rettighederne til at byggemodne jord, der tidligere var tildelt kommunen ([9]). I henhold til GREX-aftalen skulle både kommunen og SJB yde et direkte finansielt bidrag til PPP med henblik på at udføre arealudnyttelsesarbejdet ([10]). GREX-aftalen fastlagde endvidere, at kommunen og SJB hver skulle bære 50 % af omkostningerne og risiciene i arealudnyttelsesfasen (punkt 4.1. i GREX-aftalen), og at de endelige indtægter/tab i forbindelse med arealudnyttelsen skulle fordeles i overensstemmelse med bestemmelserne i 2004-samarbejdsaftalen (punkt 14.3). I henhold til denne bestemmelse skulle et negativt eller positivt resultat på op til 1 mio. EUR ved afslutningen af arealudnyttelsesfasen deles ligeligt mellem kommunen og SJB, mens den del af et positivt resultat, der oversteg 1 mio. EUR, skulle deles mellem kommunen, SJB og de øvrige private parter, der deltog i ejendomsprojektets anlægsfase (punkt 10.9 i 2004-samarbejdsaftalen).

(19) Ud over byggemodning af jorden omfattede arealudnyttelsesfasen også opførelse, midlertidig udnyttelse og videresalg af den offentlige del af parkeringskælderen og byggeriet af skolen (punkt 4 i GREX-aftalen). Til det formål aftalte PPP og SJB, at SJB skulle opføre den offentlige parkeringskælder, som angiveligt hang uløseligt sammen med den private del af parkeringskælderen (punkt 9 i GREX-aftalen). For dette ville SJB modtage et maksimumsbeløb på ca. 4,6 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003) fra PPP (punkt 6 i SJB-projektaftalen). SJB skulle selv stå for finansieringen af opførelsen af den private del af parkeringskælderen. PPP ønskede selv at sælge hele parkeringskælderen til tredjemand, og indtægterne fra dette salg skulle gå til PPP, som ville fordele dem mellem kommunen og SJB.

(20) Endelig skulle PPP også afholde 50 % af omkostningerne til opførelsen af en skole i et andet planområde under Leidschendam Centrum-projektet. De resterende 50 % skulle finansieres direkte af kommunen (punkt 8 i GREX-aftalen).

(21) Som det følger af betragtning 17 til 20 ovenfor, bestod omkostningerne i projektets arealudnyttelsesfase grundlæggende af omkostninger til erhvervelse af jorden, for så vidt den ikke i forvejen var ejet af kommunen, omkostninger til byggemodning af jorden, omkostninger til den offentlige del af parkeringskælderen og 50 % af omkostningerne til opførelsen af skolen.

(22) PPP ville opnå indtægter fra arealudnyttelsesfasen, primært via salget af jord til de private projektudviklere, herunder SJB, efter at PPP havde byggemodnet jorden. Hver projektudvikler skulle købe den del af jorden, der var tildelt vedkommende med henblik på at opføre boliger og erhvervsejendomme. Priserne på jorden var fastlagt i punkt 10 i 2004-samarbejdsaftalen og aftalens bilag 3a. I 2004-samarbejdsaftalen var det udtrykkeligt angivet, at disse priser var minimumspriser, som ville stige, hvis man opførte mere end det planlagte etageareal. Disse priser var baseret på en uafhængig ekspertvurdering af 11. marts 2003, hvoraf det fremgik, at priserne var i overensstemmelse med markedsniveauet. Betalingen for jorden forfaldt, når den pågældende private udvikler havde indhentet de nødvendige byggetilladelser, og skulle ske senest på tidspunktet for den juridiske overdragelse af jorden (punkt 10.5 i 2004-samarbejdsaftalen).

(23) Prisen på den jord, som PPP solgte til SJB til det samlede Leidschendam Centrum-projekt, blev fastlagt til mindst 18,5 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003). Værdien af den jord i Damplein-området, som PPP solgte til SJB, blev sat til mindst 7,2 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003), som årligt skulle indeksreguleres med 2,5 % indtil betaling.

([8]) Der blev ikke gennemført en offentlig udbudsprocedure i den forbindelse. Denne afgørelse berører ikke Kommissionens eventuelle analyse af forhold vedrørende en offentlig udbudsprocedure i forbindelse med projektet.

([9]) Punkt 5.1.i Ground Exploitation Masterplan Damcentrum af 10. februar 2004.

([10]) I henhold til Ground Exploitation Masterplan Damcentrum af 10. februar 2004 skulle kommunen bidrage med 7,3 mio. EUR, og SJB skulle bidrage med 2,6 mio. EUR.

(24) Dernæst ville PPP opnå yderligere indtægter i form af et arealudnyttelsesgebyr og et kvalitetsgebyr fra hver privat projektudvikler i henhold til punkt 10.3 i 2004-samarbejdsaftalen ([11]). Disse gebyrer blev beregnet ud fra det antal boliger, som den private projektudvikler skulle opføre, og kunne forhøjes eller sænkes afhængigt af det antal boliger, der faktisk blev opført. Gebyrerne forfaldt den 1. juli 2004 og skulle betales i ét afdrag for alle de boliger, som den pågældende private udvikler opførte i Leidschendam Centrum-projektet.

(25) Hvad angår SJB, blev det samlede arealudnyttelsesgebyr fastlagt til ca. 1,1 mio. EUR, mens kvalitetsgebyret blev fastlagt til ca. 0,9 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003), som årligt skulle indeksreguleres med 2,5 % indtil betaling, for alle boliger, som det efter planen ville opføre i Leidschendam Centrum-området. Det endelige arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr ville afhænge af det antal enheder, der faktisk blev opført.

2.3 **Prisfald med tilbagevirkende kraft og opgivne gebyrer**

(26) I henhold til den tidsplan, der blev udarbejdet i marts 2004, skulle byggeriet på Damplein oprindeligt indledes i november 2005. Som følge af forskellige nationale retssager var de byggetilladelser, som SJB skulle have for at påbegynde byggeriet, forsinket og blev først givet i november 2008.

(27) SJB begyndte at forhåndssælge boliger i februar 2007, men havde problemer med at sælge disse og fik kun solgt 20 af de 67 planlagte boliger på projektplanet. Som følge af forsinkelserne i forbindelse med indhentningen af de nødvendige byggetilladelser blev disse forhåndsaftaler annulleret i september 2008, og det betød, at ingen af de boliger, som SJB skulle opføre på Damplein, var blevet solgt på forhånd, da SJB endelig fik tilladelse til at påbegynde byggeriet i november samme år. I mellemtiden var finanskrisen en realitet, og den ramte navnlig det nederlandske ejendomsmarked.

(28) I den forbindelse oplyste SJB kommunen, at man ikke ville påbegynde anlægsarbejdet, selv om selskabet i henhold til 2004-samarbejdsaftalen kun kunne udskyde opførelsen af boligerne, hvis man havde solgt under 70 % af dem. Som forklaret i betragtning 14 ovenfor omfattede 70 %-klausulen ikke byggeriet af erhvervsejendommene og parkeringskælderen.

([11]) I henhold til "Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009" kan kommunen anmode private parter om at bidrage til udgifterne til infrastrukturarbejder. 2004-samarbejdsaftalen fastlægger derfor, at de private parter skal betale et arealudnyttelsesgebyr og, eftersom kommunen valgte at bruge kvalitetsprodukter til udvikling af det offentlige område, et kvalitetsgebyr til PPP i tillæg til selve jordprisen.

(29) I efteråret 2008 foreslog SJB PPP at betale 4 mio. EUR for jorden på Damplein i stedet for de 7,2 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003), man oprindeligt havde aftalt, hvorefter SJB ville påbegynde byggeriet i april 2009, uanset om boligerne var blevet solgt på forhånd. Til gengæld for denne prissænkning var SJB villig til at give afkald på sin ret til at påberåbe sig den 70 %-klausul, der var en del af 2004-samarbejdsaftalen. SJB foreslog endvidere, at man kontaktede en investor, der ville give garanti for at købe de usolgte boliger. I henhold til de nederlandske myndigheder medførte dette en pris, der var lavere end den pris, der kunne forventes ved direkte salg til private.

(30) Den 18. december 2008 aftalte PPP og SJB i princippet prisnedsættelsen, men inden der blev indhentet godkendelse fra kommunalrådet, kontaktede kommunen en uafhængig sagkyndig med henblik på at afgøre, om den pris, som SJB havde beregnet, var en markedskonform pris. I sin rapport fra den 11. februar 2009 konkluderede den sagkyndige, at en pris på 4 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2010) på grundlag af restværdimetoden kunne betragtes som en markedskonform pris for jorden på Damplein i 2010, idet SJB havde forpligtet sig til at sælge de usolgte boliger til en investor og havde accepteret at nedsætte sin oprindeligt planlagte overskuds- og risikomargin fra 5 % til 2 %. Rapporten tog ikke hensyn til nedsættelsen af arealudnyttelsesgebyret og kvalitetsgebyret.

(31) På grundlag af denne rapport, og fordi kommunen i henhold til de nederlandske myndigheder frygtede yderligere forsinkelser og fandt det hensigtsmæssigt, at byggeriet blev indledt så hurtigt som muligt, besluttede kommunalrådet på sit møde den 10. marts 2009, at PPP skulle acceptere sænkningen af den pris og de gebyrer, der oprindeligt var aftalt med SJB i 2004 for jorden på Damplein. I et forslag af 18. februar 2009 fra kommunen, som blev sendt til medlemmerne af kommunalrådet, omtales en nedsættelse af prisen på jorden og en nedsættelse af arealudnyttelses- og kvalitetsgebyret. I forslaget angives det endvidere, at denne prisnedsættelse ville gøre arealudnyttelsesfasen, som i henhold til budgettet ville være omkostningsneutral, til et underskudsgivende projekt. I forslaget anmodes kommunen også om at foretage den nødvendige hensættelse til 50 % af underskuddet. Forslaget nævner endvidere, at SJB som følge af finanskrisen ikke var i stand til at skaffe den nødvendige finansiering til udvikling af Damplein.

(32) Prisnedsættelsen blev formaliseret i en aftale indgået den 1. marts 2010 (i det følgende benævnt "den supplerende aftale") mellem kommunen, PPP og SJB. Denne aftale ændrede 2004-samarbejdsaftalen, SJB-projektaftalen og kommunens projektaftale af 22. november 2004. I punkt 2.1.2, første afsnit, i den supplerende aftale fastsættes det, at prisen på jorden på Damplein, der skulle sælges til SJB, ville være 4 mio. EUR, hvilket ikke er i

overensstemmelse med det, der var aftalt i 2004-samarbejdsaftalen. Punkt 2.1.2, andet afsnit, i den supplerende aftale fastsætter, at det tidligere aftalte arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr ikke længere skal betales. I dette andet afsnit henvises der ikke specifikt til jorden på Damplein ([12]).

(33) I den supplerende aftale angives det også, at SJB påbegyndte anlægsarbejdet på Damplein den 7. juli 2009, og at det skulle gennemføre arbejdet uden afbrydelse. Arbejdet skulle være afsluttet inden december 2011. I tilfælde af forsinket overdragelse skulle SJB tilbagebetale en del af den nedsatte pris. Overdragelse af jorden skulle finde sted senest i midten af marts 2010, og betaling skulle finde sted senest på overdragelsesdagen.

(34) Den 13. juli 2009 indgik PPP og SJB en ny aftale om den offentlige parkeringskælder ([13]). I henhold til denne aftale skulle SJB påbegynde byggeriet af den offentlige parkeringskælder i andet kvartal 2009 og afslutte det inden for en bestemt tidsperiode. PPP skulle betale SJB 5,4 mio. EUR (værdi pr. 1. april 2009) for byggeriet af den offentlige parkeringskælder ([14]). Dette beløb skulle være fast indtil overdragelse og ville ikke blive indeksreguleret.

(35) Den 15. januar 2010 underskrev SJB og Wooninvest Projecten BV, et selskab tilknyttet en af de projektudviklere, der havde underskrevet 2004-samarbejdsaftalen, en købs-/anlægskontrakt ("*koop/aannemingsovereenkomst*") vedrørende købet af 43 boliger, som Wooninvest skulle udleje til private. Hvis SJB fandt en privat køber til nogle af disse boliger inden den 29. januar 2010, ville disse boliger i henhold til aftalen mellem parterne ikke blive solgt til Wooninvest. I henhold til aftalen kan SJB i en periode fra den 29. januar 2010 og indtil overdragelse af boligerne til Wooninvest tilbagekøbe boliger solgt til Wooninvest på de samme betingelser, som de blev solgt til Wooninvest på, plus kompensation for Wooninvests omkostninger og en rente på 6 % pr. år for perioden mellem Wooninvests betaling til SJB og overdragelsen af boligerne fra Wooninvest til SJB (punkt 24).

([12]) Punkt 2.1.2, nr. 1, i den supplerende aftale fastsætter følgende: "In afwijking van het bepaalde in een of meer van de in de considerans genoemde overeenkomsten (i) wordt de koopsom van het Verkochte, welke koper bij levering verschuldigd is aan Verkoper, onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden nader bepaald op EUR 4 000 000,- (zegge: vier miljoen euro) exclusief btw kosten Koper Vermeerderd met 5 % rente vanaf 1 januari 2010. (ii) zijn de oorspronkelijk overeengekomen grex en kwaliteitsbijdragen niet verschuldigd, (iii) wordt de grond bouwrijp geleverd. De koopsom is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2010 en is niet verrekenbaar."

([13]) Denne nye aftale omhandler 208 parkeringspladser, dvs. færre end de oprindeligt planlagte 225.

([14]) Dette svarer til den tidligere aftalte pris på 4,6 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003) indeksreguleret med 2,5 % indtil den 1. januar 2010.

3. BESLUTNINGEN OM INDLEDNING AF PROCEDUREN

(36) Ved sin beslutning om indledning af proceduren indledte Kommissionen den formelle undersøgelsesprocedure, som er omhandlet i artikel 108, stk. 2, i TEUF, med hensyn til den retroaktive sænkning af salgsprisen for jorden og PPP's afkald på arealudnyttelses- og kvalitetsgebyret til fordel for SJB (i det følgende benævnt "de anfægtede foranstaltninger") med den begrundelse, at disse foranstaltninger kunne udgøre statsstøtte som defineret i artikel 107, stk. 1, i TEUF, og at Kommissionen var i tvivl om deres forenelighed med det indre marked.

(37) Kommissionen fandt det især usandsynligt, at en hypotetisk privat sælger i en situation svarende til kommunens ville have accepteret samme prisnedsættelse og afkald på gebyrer, som det kræves i henhold til den markedsøkonomiske investortest. Ved retroaktivt at sænke prisen på den jord, PPP havde solgt til SJB, besluttede PPP og dermed kommunen at bære risikoen for det faldende boligmarked. Denne handlemåde er i strid med de nederlandske myndigheders egen påstand om, at de private projektudviklere, herunder SJB, alene skulle bære risikoen og omkostningerne i forbindelse med projektets anlægsfase. Da PPP som sælger af jorden ikke var finansielt involveret i denne fase af projektet, var der ingen grund til at tro, at en hypotetisk privat sælger i en lignende situation som kommunens ville acceptere retroaktivt at sænke en aftalt salgspris for et areal, fordi den pågældende køber havde problemer med at sælge de boliger, vedkommende havde opført på det omhandlede areal. Afkaldet på arealudnyttelses- og kvalitetsgebyret opfyldte tilsyneladende heller ikke den markedsøkonomiske investortest, da en privat investor næppe retroaktivt ville have accepteret at give afkald på et bidrag til sine omkostninger uden noget til gengæld.

(38) Endelig udtrykte Kommissionen tvivl om, hvorvidt de anfægtede foranstaltninger var omfattet af de undtagelser, der er fastlagt i artikel 107 i TEUF.

4. BEMÆRKNINGER FRA NEDERLANDENE

(39) Ved brev af 18. april 2012 indgav de nederlandske myndigheder deres bemærkninger til Kommissionen om beslutningen om indledning af proceduren.

4.1 Bemærkninger vedrørende kendsgerningerne

(40) De nederlandske myndigheder oplyser, at kommunen, i modsætning til det, som ordlyden af punkt 2.1.2. i den supplerende aftale tilkendegiver, ikke havde givet afkald på hele det arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr, der oprindeligt var aftalt i 2004-samarbejdsaftalen, men kun på de gebyrer, som SJB skulle betale for de boliger, der skulle opføres på Damplein. I henhold til de nederlandske myndigheder beløb disse gebyrer sig til i alt

551 544 EUR (værdi pr. 1. januar 2003, som repræsenterede en samlet værdi på 719 400 EUR pr. 1. januar 2010). For at begrunde sin holdning henviste de nederlandske myndigheder til et forslag vedrørende prisnedsættelsen, som kommunen havde sendt til kommunalrådet den 18. februar 2009, og til et byggeprogram, der var vedlagt 2004-samarbejdsaftalen, som tildeler et arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr på i alt 551 554 EUR til Damplein.

(41) De nederlandske myndigheder meddelte endvidere Kommissionen, at prisnedsættelserne over for SJB blev drøftet i PPP allerede i 2006 og 2008. I 2006 besluttede PPP tilsyneladende at sænke jordprisen for erhvervsejendommene, fordi der angiveligt kunne opføres et mindre erhvervsareal end oprindeligt planlagt, mens PPP i 2008 tilsyneladende besluttede at kompensere SJB for forsinkelsen i udstedelsen af byggetilladelsen. Disse nedsættelser ville blive indrømmet, hvis SJB modtog en gyldig byggetilladelse inden den 1. oktober 2008. Da det ikke skete, besluttede parterne at genforhandle prisnedsættelsen. I henhold til de nederlandske myndigheder skal prisnedsættelsen for jorden på Damplein og de opgivne gebyrer beregnes som anført i tabel 1 nedenfor.

Tabel 1

Beregning af prisnedsættelse og opgivne gebyrer i henhold til de nederlandske myndigheder

Prisnedsættelse Damplein	Værdi pr. 1.1.2010
Grundværdi	8 622 480
Arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr	719 400
Jord og gebyrer i alt	9 341 880
Nedsættelser aftalt i 2006 og 2009	– 1 734 245
Reduceret værdi	7 607 635
Værdi, jf. supplerende aftale fra marts 2010	– 4 000 000
Prisnedsættelse i alt	**3 607 635**

4.2 **Bemærkninger vedrørende eksistensen af statsstøtte**

(42) De nederlandske myndigheder er ikke enige i, at de anfægtede foranstaltninger udgør statsstøtte i henhold til artikel 107, stk. 1, i TEUF. De nederlandske myndigheder mener grundlæggende, at de anfægtede foranstaltninger ikke giver SJB en fordel, som det ikke ville have fået under normale markedsforhold.

(43) I stedet finder de nederlandske myndigheder, at kommunen handlede i overensstemmelse med den markedsøkonomiske investortest, da manglende gennemførelse af Damplein-projektet ville have haft betydning for hele Leidschendam Centrum-projektet og ville have medført både direkte og indirekte tab for kommunen.

(44) Ved beregningen af det direkte tab antog kommunen, at det ville have taget SJB mindst to år at sælge 70 % af boligerne i kriseperioden og påbegynde anlægsarbejdet uden den supplerende aftale. Kommunen budgetterede, at det direkte tab som følge af en yderligere forsinkelse på to år ville beløbe sig til 2,85 mio. EUR for PPP, hvoraf 50 % skulle betales af kommunen. Den anslog endvidere, at kommunen skulle afholde en yderligere direkte omkostning på 50 000 EUR alene til at vedligeholde det forfaldne område (se tabel 2).

Tabel 2

Direkte tab beregnet af de nederlandske myndigheder

Direkte tab i to år	PPP	Kommunen (50 %)
Renteudgift til kredit (5 % i 2 år af udestående beløb pr. 01.01.2009 17 mio. EUR)	1 800 000	900 000
Midlertidig opsætning af hegn, vejskilte og vedligeholdelse	60 000	30 000
Hensættelser til omkostningsstigning (indeks på 2,5 %)	385 000	192 500
Ekstra planlægningsomkostninger, dvs. omkostninger til projektforvaltning, såsom finansiel administration, forsikring osv.	600 000	300 000
Vedligeholdelse af forfaldent område		50 000
I alt	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) De nederlandske myndigheder hævder endvidere, at kommunen ville have pådraget sig et indirekte tab som følge af en sådan forsinkelse, herunder yderligere forfald af det offentlige areal, tab af tiltro til området fra indbyggernes og fremtidige ejendomskøberes side, udgifter til flytning af forretninger, erstatningskrav fra virksomheder, vedligeholdelsesomkostninger og ændring af planer for andre delprojekter. En sådan forsinkelse kunne også føre til lukning af indkøbsfaciliteterne i projektområdet, hvis tilstedeværelse styrker områdets beboelighed. Allerede inden projektets start var omkring 23 % af forretningerne tomme, og i 2010 var 27 % gået ned. Uden den nødvendige byfornyelse ville hele området forfalde yderligere.

(46) De nederlandske myndigheder finder derfor, at kommunen handlede på samme måde, som en privat investor i en markedsøkonomi ville have gjort, ved at basere sig på de finansielle prognoser og i sin egen interesse forsøge at begrænse det direkte og indirekte tab som følge af en yderligere forsinkelse af projektet. Samtidig fik den garanti for, at anlægsarbejdet på Damplein ville blive gennemført.

(47) Dernæst oplyser de nederlandske myndigheder, at kommunen handlede, som en privat investor ville have gjort, ved at indrømme de anfægtede foranstaltninger til gengæld for et tilsagn fra SJB om, at det ville give afkald på sin ret til at påberåbe sig 70 %-klausulen. Den kendsgerning, at SJB ikke længere kunne påberåbe sig 70 %-klausulen, påvirkede forudsætningerne for den oprindelige vurdering af jorden i 2003 og den pris, der var aftalt i 2004-samarbejdsaftalen. I henhold til de nederlandske myndigheder var prisnedsættelsen for jorden og afkaldet på gebyrerne den kompensation, som kommunen skulle betale til SJB for at give afkald på retten til at påberåbe sig 70 %-klausulen. Uden den supplerende aftale ville SJB ikke have påbegyndt byggeriet på Damplein.

4.3 **Bemærkninger vedrørende statsstøttens forenelighed**

(48) Hvis Kommissionen konkluderer, at de anfægtede foranstaltninger udgør statsstøtte, hævder de nederlandske myndigheder, at denne støtte er forenelig med det indre marked, jf. artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF.

4.3.1 *Fælles interesse*

(49) De nederlandske myndigheder hævder, at kommunen havde en fælles interesse i realiseringen af dette projekt. Da en stor del af jorden på Damplein ligger bar, og området var i forfald, fandt kommunen det afgørende, at anlægsarbejdet blev indledt, ikke kun for udviklingen af Damplein, men for hele Leidschendams bymidte. En forsinkelse af især opførelsen af parkeringskælderen kunne bringe gennemførelsen af de andre delprojekter i fare.

4.3.2 *Mål af fælles interesse*

(50) I henhold til de nederlandske myndigheder bidrager byfornyelsen af Leidschendams bymidte til målet om økonomisk og social samhørighed som fastlagt i artikel 3 og 174 i TEUF. Byfornyelsen af Leidschendam udnytter effektivt den knappe plads, der er til rådighed for nye boliger, erhvervsejendomme og underjordisk parkering i Leidschendam, samtidig med at forbedringen af den offentlige infrastruktur bidrager til samhørigheden i hele bymidten.

4.3.3 *Den supplerende aftales hensigtsmæssighed*

(51) De nederlandske myndigheder hævder, at SJB ikke kunne tvinges til at indlede anlægsarbejdet på Damplein på grund af 70 %-klausulen i 2004-samarbejdsaftalen. Da SJB fik en gyldig byggetilladelse, havde kreditkrisen haft sin indvirkning på det nederlandske ejendomsmarked, og det var følgelig endnu mere usandsynligt, at SJB hurtigt ville kunne sælge 70 % af de private boliger på forhånd. 2004-samarbejdsaftalen blev derfor genforhandlet, da det efter kommunens opfattelse var absolut afgørende, at anlægsarbejdet blev påbegyndt på Damplein. Den supplerende aftale var derfor hensigtsmæssig og nødvendig, for at kommunen kunne opfylde sit mål om byfornyelse på Damplein.

4.3.4 *Proportionalitet*

(52) For at kommunen straks kunne få igangsat anlægsarbejdet måtte SJB give afkald på sin ret til at påberåbe sig 70 %-klausulen og påbegynde anlægsarbejdet med risiko for, at boligerne ikke ville blive solgt. Den tidligere aftalte pris blev derfor igen beregnet af SJB. Denne beregning blev efterfølgende bekræftet af en uafhængig sagkyndig, der erklærede, at den aftalte pris var markedskonform.

(53) I henhold til de nederlandske myndigheder viser den uafhængige sagkyndiges erklæring om, at prisen er markedskonform, at prisnedsættelsen er forholdsmæssig. Det betyder også, at der ikke er sket overkompensation af SJB. Prisnedsættelsen var også den kompensation, som kommunen skulle betale for SJB's afkald på retten til at påberåbe sig 70 %-klausulen. Uden den supplerende aftale ville SJB ikke have påbegyndt byggeriet på Damplein.

(54) Via sin deltagelse i PPP skulle SJB selv bære 50 % af risikoen og omkostningerne til arealudnyttelse og således selv deltage i den aftalte nedsættelse af salgsprisen. For at opnå omkostningsneutralitet for arealudnyttelsesfasen blev det besluttet, at SJB skulle betale 2,6 mio. EUR til PPP (punkt 5.2.1 i Ground Exploitation Masterplan Damcentrum). Eftersom PPP skulle betale 50 % af omkostningerne til skolen, skulle SJB betale 25 % af disse omkostninger (0,7 mio. EUR).

4.3.5 *Konkurrencefordrejning*

(55) Endelig anfører de nederlandske myndigheder, at den retroaktive prisnedsættelse vedrører byggeriet af 67 boliger og 14 erhvervsejendomme, der vil blive solgt til markedskonforme priser fastsat af en uafhængig sagkyndig. Konkurrencefordrejningen ville derfor være af meget lokal karakter og ville dermed ikke overstige de positive virkninger af gennemførelsen af projektet.

5. **BEMÆRKNINGER FRA TREDJEPART**

(56) Kun Stichting har indgivet bemærkninger som svar på beslutningen om indledning af proceduren. Stichting glæder sig over beslutningen om indledning af proceduren, men finder, at de anfægtede foranstaltninger, som er beskrevet i beslutningen, er en del af en meget større støtteforanstaltning, og henviser til sin klage og yderligere indberetninger. Stichting henviser navnlig til den påståede gratis overdragelse af jord fra kommunen til PPP.

(57) Stichting mener, at forsinkelsen af projektet ikke skyldes den nationale retssag, de havde indledt, eller at finanskrisen forsinkede salget af boliger på Damplein. I henhold til Stichting har der ikke været efterspørgsel efter den type boliger, der er planlagt på Damplein, siden projektet blev indledt i 2004.

(58) I henhold til Stichting er jorden ikke blevet vurderet af en uafhængig sagkyndig, hverken i 2003 eller i 2009.

6. **BEMÆRKNINGER FRA DE NEDERLANDSKE MYNDIGHEDER TIL BEMÆRKNINGER FRA TREDJEPART**

(59) De nederlandske myndigheder oplyser, at kommunens planlægning af projektet har været gennemsigtig og er beskrevet i "Concept Masterplan Damcentrum", som blev godkendt den 6. april 2004. Kun finansielt følsomme aftaler eller dele deraf blev hemmeligholdt.

(60) Med hensyn til kommunens gratis overdragelse af jord til PPP forklarer kommunen, at dette ikke er en del af beslutningen om indledning af proceduren, og henviser til sine skrivelser til Kommissionen i 2009, hvor den forklarer, at overdragelsen ikke var gratis, da PPP leverede ydelser til gengæld. I sine tidligere skrivelser har kommunen understreget, at arbejde, der blev udført af PPP, normalt ville være blevet udført af kommunen.

(61) I henhold til de nederlandske myndigheder havde både de forskellige retssager, som Stichting anlagde, og som medførte betydelig negativ omtale af projektet, og kreditkrisen en negativ indvirkning på salget af boliger på Damplein. Da salget blev indledt i 2007, blev næsten en tredjedel af boligerne dog solgt. Disse salgsaftaler blev senere annulleret på grund af den sene tilvejebringelse af de nødvendige byggetilladelser. Det kan derfor konkluderes, at der var efterspørgsel efter boligerne, da projektet blev påbegyndt.

(62) De nederlandske myndigheder bemærker videre, at de uafhængige sagkyndige var udvalgt af kommunen, der ikke havde nogen interesse i en lav vurdering af jorden.

7. **VURDERING AF DE ANFÆGTEDE FORANSTALTNINGER**

7.1 **Eksistensen af statsstøtte som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF**

(63) I artikel 107, stk. 1, i TEUF anføres det, at: "*statsstøtte eller støtte, som ydes ved hjælp af statsmidler under enhver tænkelig form, og som fordrejer eller truer med at fordreje konkurrencevilkårene ved at begunstige visse virksomheder eller visse produktioner,* [er] *uforenelig med det indre marked, i det omfang den påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne*".

(64) For det første er det ikke blevet anfægtet, at SJB samt Schouten de Jong og Bouwfonds, medlemmerne af dette partnerskab, er virksomheder, for så vidt angår denne bestemmelse, da de udfører økonomiske aktiviteter, hvor de tilbyder varer og tjenesteydelser på markedet, jf. beslutningen om indledning af proceduren.

(65) For det andet blev de anfægtede foranstaltninger indrømmet af PPP og dermed med den nødvendige godkendelse fra kommunen, som tegner sig for 50 % af partnerskabet. Da PPP træffer beslutninger ved enstemmighed, og man ikke kunne have nået til enighed om disse foranstaltninger uden kommunalrådets udtrykkelige godkendelse, kan PPP's beslutning om at indrømme de anfægtede foranstaltninger tillægges staten. Hvis kommunen ikke havde accepteret at indrømme de anfægtede foranstaltninger, ville beløbet for dens finansielle eksponering som følge af PPP have været tilsvarende lavere. Prisnedsættelsen og de opgivne gebyrer, som PPP havde accepteret, indebærer derfor et tab af statslige midler.

(66) For det tredje må Schouten de Jong og Bouwfonds, medlemmerne af dette partnerskab, betragtes som værende af selektiv karakter, da foranstaltningerne kun gavner SJB.

(67) De nederlandske myndigheder bestrider dog påstanden om, at kommunen ved at acceptere en nedsættelse af den oprindeligt aftalte salgspris for den jord, der var solgt til SJB, og et afkald på gebyrer gav en økonomisk fordel til SJB, som det ikke ville have fået under normale markedsforhold. De bestrider også påstanden om, at de anfægtede foranstaltninger er konkurrencefordrejende og påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne.

(68) Af de årsager, der er angivet i betragtning 69 til 89 nedenfor, er Kommissionen uenig med de nederlandske myndigheder på disse punkter.

7.1.1 *Eksistensen af en fordel*

(69) I henhold til retspraksis ([15]) kan offentlige myndigheders salg af jord eller bygninger til en virksomhed eller enkeltperson, der udfører økonomiske aktiviteter, udgøre statsstøtte, navnlig hvis det ikke sker til markedspris, dvs. hvis det ikke sælges til den pris, som en privat investor, der driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, sandsynligvis ville have fastsat.

(70) Kommissionen bemærker i den forbindelse, at køb og salg af jord principielt bør vurderes på baggrund af Kommissionens meddelelse om statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger ([16]) (i det følgende benævnt "meddelelsen om salg af jord"), som indeholder retningslinjer for medlemsstaterne med henblik på at sikre, at offentlige myndigheders salg af jord og bygninger ikke omfatter statsstøtte. Meddelelsen om salg af jord omhandler to metoder til at udelukke tilstedeværelsen af statsstøtte i sådanne transaktioner: for det første salg af jord og bygninger efter et tilstrækkelig publiceret, offentligt og betingelsesløst udbud, der kan sammenlignes med en auktion, hvor det højeste eller eneste tilbud accepteres, og for det andet en forudgående vurderingsrapport udarbejdet af en uafhængig sagkyndig. Disse metoder skal sikre, at den pris, som en myndighed sælger jord til, så

([15]) Sag C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* [2010] Sml. I-13083, præmis 34, sag C-290/07 P *Kommissionen mod Scott* [2010] Sml. I-7763, præmis 68, og sag T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening mod Kommissionen* [2011] Sml. II-0000, præmis 61.

([16]) EFT C 209 af 10.7.1997, s. 3.

vidt muligt afspejler den pågældende jords markedsværdi og således opfylder den markedsøkonomiske investortest, med det formål at udelukke, at et salg giver køberen af jorden en økonomisk fordel. Det kan dog ikke udelukkes, at andre værdiansættelsesmetoder kan anvendes i sådanne tilfælde, såfremt det sikres, at den pris, som køberen faktisk betaler på grundlag af disse metoder, så vidt muligt afspejler værdien af den pågældende jord ([17]).

(71) I dette tilfælde var der ikke tilrettelagt et betingelsesløst udbud. Der blev gennemført en vurdering ved en sagkyndig i marts 2003 for at fastlægge de salgspriser, der fremgår af 2004-samarbejdsaftalen, men den pris, der blev aftalt med SJB for købet af jorden på Damplein, blev efterfølgende nedsat, og der blev givet afkald på de tidligere aftalte gebyrer i 2010 i medfør af den supplerende aftale.

(72) Med hensyn til den vurdering ved en sagkyndig i februar 2009, der er nævnt i betragtning 30 ovenfor, mener Kommissionen, at den restværdimetode, der anvendes i den pågældende efterfølgende vurdering, ikke kan anvendes til at beregne markedsværdien af den jord, der er solgt til SJB, idet det forventede fald i indtægterne fra salget af boliger helt ville blive absorberet af prisen på jorden. For at beregne grundværdien tager restværdimetoden udgangspunkt i boligernes salgspris. Fra denne pris trækkes byggeomkostninger samt overskuds- og risikomargin. Tilbage er restværdien af jorden. Det er klart, at restværdimetoden – på et faldende boligmarked som det aktuelle – overfører hele den faldende ejendomsværdi til grundværdien. I teorien kan dette endda resultere i en negativ grundværdi.

(73) Endelig hævder de nederlandske myndigheder, at kommunen ved at acceptere de anfægtede foranstaltninger handlede i overensstemmelse med den markedsøkonomiske investortest, dvs. at en hypotetisk privat sælger i en situation svarende til kommunens ville have accepteret samme prisnedsættelse og afkald på gebyrer, hvis eksistensen af en fordel som følge af de anfægtede foranstaltninger skal kunne udelukkes. I henhold til de nederlandske myndigheder havde kommunen for det første en væsentlig finansiel og social interesse i, at byggeriet på Damplein blev påbegyndt så hurtigt som muligt, idet yderligere forsinkelser ville medføre direkte og indirekte tab for kommunen, som ville overstige kommunens omkostninger til de anfægtede foranstaltninger. Dernæst hævder de nederlandske myndigheder, at kommunen handlede som en privat investor ved at acceptere et tilsagn fra SJB om, at det ville give afkald på sin ret til at påberåbe sig 70 %-klausulen i 2004-samarbejdsaftalen til gengæld for de anfægtede foranstaltninger.

(74) Kommissionen kan ikke acceptere dette ræsonnement. Indledningsvis minder Kommissionen om, at kommunen kun var involveret i ejendomsprojektets arealudnyttelsesfase, mens projektets anlægsfase blev gennemført for de berørte private udvikleres (herunder SJB's) risiko og regning (se betragtning 13 og 16 ovenfor). Det er usandsynligt, at en privat investor, som driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, ville have besluttet at overtage risikoen for et faldende boligmarked fra SJB, som denne ikke tidligere var eksponeret for, ved at acceptere en nedsættelse af den oprindeligt aftalte salgspris for den pågældende jord og et afkald på gebyrer uden en klar økonomisk kompensation, der ville opveje tabet som følge af den pågældende beslutning. Som forklaret i betragtning 75 til 86 nedenfor får hverken det, at kommunen ville blive påført et tab som følge af yderligere forsinkelser, eller det, at SJB besluttede at give afkald på sin ret til at påberåbe sig 70 %-klausulen, Kommissionen til at drage en anden konklusion om anvendelsen af den markedsøkonomiske investortest på kommunens handlinger.

Påstået tab

(75) Med hensyn til det direkte tab, som kommunen angiveligt ville blive påført som følge af yderligere forsinkelser af Damplein-projektet, bemærker Kommissionen, at de omkostninger, der anslås af de nederlandske myndigheder i tabel 2 ovenfor, alle vedrører arealudnyttelsesfasen for hele Leidschendam Centrum-projektet. Forudsat at det ville tage endnu to år, inden SJB kunne påbegynde byggeriet, anslog de nederlandske myndigheder, at de reducerede indtægter for PPP fra salget af jord til SJB, under forudsætning af lignende forsinkelser for resten af Leidschendam Centrum-projektet, ville medføre renteudgifter på ca. 1,8 mio. EUR på PPP's udestående lån vedrørende arealudnyttelsesfasen for hele Leidschendam Centrum-projektet. En forsinkelse på to år ville også medføre yderligere planlægningsomkostninger og andre omkostninger på ca. 1 mio. EUR for hele Leidschendam Centrum-projektet.

(76) Som de nederlandske myndigheder selv anerkender, er det de anfægtede foranstaltninger, der har resulteret i tabet i forbindelse med projektets arealudnyttelsesfase, da PPP fik en lavere pris for jorden fra SJB end oprindeligt aftalt i 2004-samarbejdsaftalen og gav afkald på visse gebyrer ([18]). En privat investor, som driver virksomhed på normale markedsvilkår og søger at maksimere sit afkast af salget af sin jord, ville næppe have accepteret de anfægtede foranstaltninger, som var medvirkende til et tab i forbindelse med projektets arealudnyttelsesfase, hvoraf den private investor selv hæftede for 50 %. I stedet ville en privat investor, som kun deltog finansielt i projektets arealudnyttelsesfase, have sikret, at arealudnyttelsesarbejdet blev udført omgående, så jorden kunne overdrages til projektudviklerne, og ville have anmodet de private udviklere om at betale den salgspris for jorden og de gebyrer, der var fastsat i de frit forhandlede aftaler.

([17]) Sag C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG mod BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, Sml. [2010] s. I-13083, præmis 39.

([18]) I sit svar på beslutningen om indledning af proceduren beregnede kommunen et tab på arealudnyttelsesprojektet på 4,5 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2011), som bl.a. angiveligt skyldtes prisnedsættelsen og afkaldet på gebyrer.

(77) Under alle omstændigheder – selv hvis de påståede direkte omkostninger, som de nederlandske myndigheder nævner, medregnes til støtte for kommunens beslutning om at indrømme den foranstaltning, som Kommissionen anfægter – er deres beregning af disse omkostninger fejlbehæftet. Renteudgifterne er for det første beregnet ud fra en kreditfacilitet, der er givet til PPP for hele Leidschendam Centrum-projektet og ikke kun Damplein-projektet, som er ét ud af otte delprojekter. De ekstra planlægningsomkostninger er ligeledes beregnet for hele Leidschendam Centrum-projektet. Det kan derfor ikke antages, at alle de andre delprojekter ville være blevet gennemført, hvis Damplein-projektet var blevet gennemført, og at ingen af disse renteudgifter i så fald ville være opstået.

(78) Renten på 5 % er for det andet ikke en faktisk rente, men en rente anvendt til interne beregninger. Den faktiske rente, som skal betales for den kreditfacilitet, der er aftalt for Leidschendam Centrum-projektet, er betydeligt lavere end denne sats ([19]). Det betyder, at kommunens renteudgifter via PPP ville have været lavere end de udgifter, de nederlandske myndigheder påstår.

(79) For det tredje ville den udestående kreditfacilitet og dermed renteudgifterne have været betydeligt lavere, hvis betalingen var sket på den dato og med det beløb, der var fastsat i 2004-samarbejdsaftalen.

(80) For det fjerde er det klart, selv ud fra de beregninger, som de nederlandske myndigheder har fremlagt, at de finansielle konsekvenser af indrømmelsen af de anfægtede foranstaltninger for PPP, anslået til ca. 3,6 mio. EUR, overstiger de påståede direkte omkostninger som følge af yderligere forsinkelse af SJB's opførelse af ejendommen på Damplein, som anslås til ca. 2,8 mio. EUR af de nederlandske myndigheder.

(81) Endelig har de nederlandske myndigheder, for så vidt angår de påståede indirekte omkostninger som følge af yderligere to års forsinkelse, ikke beregnet dette tab, og Kommissionen kan således ikke bekræfte det.

70 %-klausulen

(82) Med hensyn til SJB's tilsagn om at give afkald på sin ret til at påberåbe sig 70 %-klausulen bemærker Kommissionen indledningsvis, at denne klausul, som også gælder for de øvrige projektudviklere, der deltager i Leidschendam Centrum-projektet, ikke er ualmindelig i Nederlandene. Ved at acceptere denne klausul accepterede kommunen, at påbegyndelsen af den faktiske opførelse af de private boliger ville afhænge af, om de private projektudviklere, herunder SJB, på forhånd fik solgt boligerne. Det følger af den kendsgerning, at kommunen kun var involveret i ejendomsprojektets arealudnyttelsesfase, mens projektets anlægsfase blev gennemført for de berørte private udvikleres risiko og regning. Hvis kommunen rent faktisk havde haft en interesse i, at anlægsarbejdet blev påbegyndt omgående, kunne den under forhandlingen af salgsaftalerne med de private udviklere i 2004 enten ikke have accepteret 70 %-klausulen i aftalen eller have indføjet bestemmelser om bod, hvis anlægsfasen ikke blev påbegyndt og/eller afsluttet på en fastsat dato.

(83) Det skal bemærkes, at 70 %-klausulen i 2004-samarbejdsaftalen var begrænset til de private boliger og ikke omfattede opførelsen af erhvervsejendommene eller parkeringskælderen, mens SJB afviste at indlede noget byggeri på Damplein. Under disse omstændigheder er det meget sandsynligt, at en privat investor, som driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, og som har interesse i gennemførelsen af hele ejendomsprojektet, ville have krævet, at SJB skulle opfylde sine kontraktlige forpligtelser med hensyn til opførelsen af erhvervsejendommene og parkeringskælderen. Selv om SJB's påstand om, at dette arbejde ikke kunne indledes, fordi de forskellige dele af ejendomsprojektet var teknisk forbundne, var det SJB, som skulle bære denne risiko, da det var eneansvarligt for projektets anlægsfase. Der er derfor ingen grund til at tro, at en privat investor, som driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, ville have overtaget denne risiko fra SJB.

(84) I den henseende skal det yderligere understreges, at PPP med hensyn til opførelsen af den offentlige del af parkeringskælderen allerede i 2004 besluttede at tildele dette projekt til SJB for et engangsbeløb på højst 4,6 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003) uden gennemførelse af et udbud. SJB havde derfor ingen finansielle grunde til at afvise at indlede opførelsen af parkeringskælderen, og der var derfor ingen grund for en privat investor, som driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, til at acceptere yderligere forsinkelser ved at gøre opførelsen af parkeringskælderen betinget af SJB's salg af de private boliger.

(85) Det er derfor usandsynligt, at en privat investor, som driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, ville have accepteret de anfægtede foranstaltninger, sådan som kommunen gjorde det, uden først at have undersøgt andre kommercielt mere attraktive muligheder, som f.eks. ophævelse af 2004-samarbejdsaftalen, erstatningskrav mod SJB for forsinkelsen og gennemførelse af et udbud. De nederlandske myndigheder har ikke fremlagt dokumentation for, at PPP har foretaget en sådan vurdering af sine muligheder.

([19]) I henhold til PPP's årsregnskab for 2008 er renten på kreditfaciliteten Eonia-renten plus 0,14 %. På den første dag i 2009 var Eonia-renten 2,2 %, og den faldt støt i løbet af året. På den første dag i 2010 var Eonia-renten 0,3 %, og den kom ikke over 1 % i 2010. Den faktiske rente, som skulle betales af den udestående kreditfacilitet, var således langt under 5 % i 2009 og 2010.

(86) Det kan derfor konkluderes, at de anfægtede foranstaltninger giver SJB en fordel, og at de ikke opfylder den markedsøkonomiske investortest, da de nederlandske myndigheder ikke har godtgjort, at en hypotetisk privat sælger, som driver virksomhed på normale markedsvilkår, ville have accepteret disse foranstaltninger.

7.1.2 *Konkurrencefordrejning og indvirkning på samhandelen*

(87) Da de anfægtede foranstaltninger fritager SJB for omkostninger, som det ellers skulle have afholdt i medfør af 2004-samarbejdsaftalen, forstærker disse foranstaltninger dets konkurrencemæssige position i forhold til andre ejendomsudviklere, som driver virksomhed på et marked, der er åbent for konkurrence og handel på EU-plan, og de kan derfor fordreje konkurrencen og påvirke samhandelen inden for EU. Enhver tildeling af støtte til en virksomhed, der udøver sine aktiviteter i det indre marked, kan virke konkurrencefordrejende og påvirke handelen mellem medlemsstaterne ([20]).

(88) Med hensyn til projektets påståede begrænsede omfang eller lokale karakter forhindrer den kendsgerning, at støtte gives til en virksomhed, der kun leverer lokale eller regionale tjenester og ikke leverer tjenester uden for sin oprindelsesmedlemsstat, ikke denne støtte i at have en indvirkning på handelen mellem medlemsstaterne ([21]). Kommissionen understreger i den forbindelse, at de anfægtede foranstaltninger kan anses for at kunne påvirke handelen inden for EU, eftersom der gennemføres grænseoverskridende handel i EU inden for både bygge- og anlægssektoren og ejendomsudvikling, og eftersom ejendomsudviklere fra andre medlemsstater eller deres datterselskaber kunne have deltaget i Leidschendam Centrum-projektet. Endelig bemærker Kommissionen, at Bouwfonds, et af selskaberne i SJB-partnerskabet, faktisk driver virksomhed uden for Nederlandene, navnlig i Frankrig og Tyskland. Bouwfonds er den største udvikler af ejendomsprojekter i Nederlandene og blandt de tre største aktører på det europæiske ejendomsmarked. Ved at begunstige SJB begunstiger de anfægtede foranstaltninger også Bouwfonds og kan dermed medvirke til at styrke selskabets position på det europæiske ejendomsmarked.

(89) Da de anfægtede foranstaltninger opfylder alle kriterierne i artikel 107, stk. 1, i TEUF, konkluderer Kommissionen, at disse foranstaltninger er statsstøtte som defineret i den nævnte bestemmelse. Da denne støtte blev indrømmet støttemodtagerne uden forudgående anmeldelse til og godkendelse fra Kommissionen som krævet i artikel 108, stk. 3, i TEUF, udgør de anfægtede foranstaltninger ulovlig støtte.

7.2 **Vurdering af forenelighed**

(90) Efter at have fastslået, at de anfægtede foranstaltninger udgør statsstøtte som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF, skal Kommissionen undersøge de nederlandske myndigheders påstand om, at disse foranstaltninger er forenelige med det indre marked i medfør af artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF.

(91) I henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF kan støtte anses for at være forenelig med det indre marked, hvis den fremmer udviklingen af visse erhvervsgrene eller økonomiske regioner, når den ikke ændrer samhandelsvilkårene på en måde, der strider mod den fælles interesse.

(92) Når Kommissionen undersøger, om støtte er forenelig i henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF, overvejer den også, om støtten sigter mod et klart defineret mål af fælles interesse, om den er passende og forholdsmæssig med hensyn til at opfylde dette mål, og om den forårsager uforholdsmæssige konkurrencefordrejninger.

7.2.1 *Mål af fælles interesse*

(93) I henhold til de nederlandske myndigheder bidrager byfornyelsen af Leidschendams bymidte til målet om økonomisk og social samhørighed som fastlagt i artikel 3 og 174 i TEUF. Uden de anfægtede foranstaltninger ville SJB ikke have påbegyndt anlægsarbejdet på Damplein, og hele Leidschendam Centrum-projektet ville være bragt i fare.

(94) Dette ræsonnement overbeviser dog ikke Kommissionen. De nederlandske myndigheder har på den ene side ikke påvist, at Damplein er et dårligt stillet byområde, der er udsat for markedssvigt, og at markedet alene ikke ville have besluttet at gennemføre den planlagte genopførelse af Damplein. Da projektet blev lanceret, var flere private udviklere, herunder SJB, tværtimod villige til at deltage i projektets anlægsfase for egen kommercielle risiko og regning i overensstemmelse med 2004-samarbejdsaftalen.

(95) Ved at acceptere 70 %-klausulen i 2004-samarbejdsaftalen gjorde kommunen på den anden side sin interesse i at opfylde det påståede mål om at byforny Leidschendams bymidte underordnet i forhold til SJB's kommercielle interesse, hvis det ikke på forhånd kunne sælge 70 % af de planlagte boliger inden opførelsen. Kommunen kan derfor ikke længere hævde, at de anfægtede foranstaltninger, som man accepterede i 2010, på betingelse af at SJB gav afkald på sin ret til at påberåbe sig denne klausul, havde til formål at opfylde et mål af fælles interesse.

([20]) Sag 730/79 *Philip Morris mod Kommissionen* [1980] Sml.-2671, præmis 11 og 12; sag C-75/97 *Belgien mod Kommissionen* [1999] Sml. I-3671, præmis 47-48; sag T-214/95 *Vlaams Gewest mod Kommissionen* [1998] Sml. II-717, præmis 48-50; forenede sager T-92/10 og T-103/00 *Diputación Foral de Álava mod Kommissionen* [2002] Sml. II-1385, præmis 72; sag T-222/04 *Italien mod Kommissionen* [2009] Sml. II-1877, præmis 43.

([21]) Sag C-280/00 *Altmark Trans GmbH og Regierungspräsidium Magdeburg mod Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH* [2003] Sml. I-7747, præmis 77-78.

7.2.2 *Støttens hensigtsmæssighed*

(96) Selv om det kunne accepteres, at de anfægtede foranstaltninger sigtede mod byfornyelse af Leidschendams bymidte, har de nederlandske myndigheder ikke godtgjort, at disse foranstaltninger var en hensigtsmæssig metode til at nå dette mål.

(97) De fremlagte oplysninger viser faktisk, at de øvrige private udviklere, der deltog i Leidschendam Centrum-projektet, også anmodede PPP om at nedsætte den salgspris, der oprindeligt var aftalt for jorden, på grund af deres problemer på det faldende ejendomsmarked, men at kommunen – i stedet for at acceptere en sådan nedsættelse eller et sådant afkald på gebyrer – overvejede ændringer af de oprindelige planlægnings- og udviklingsbestemmelser med henblik på at tilpasse dem til den ændrede efterspørgsel på markedet.

(98) Det viser, at kommunen havde mulighed for at anvende andre mere hensigtsmæssige foranstaltninger, der er bedre egnede og mindre konkurrencefordrejende, for at opfylde målet om byfornyelse i Leidschendams bymidte på baggrund af de ændrede økonomiske omstændigheder.

7.2.3 *Støttens proportionalitet*

(99) De nederlandske myndigheder finder, at de anfægtede foranstaltninger er forholdsmæssige i forhold til det ønskede mål om byfornyelse i Leidschendams bymidte, da SJB gav afkald på sin ret til at påberåbe sig 70 %-klausulen til gengæld for en prisnedsættelse og et afkald på gebyrer. De nederlandske myndigheder mener endvidere, at de anfægtede foranstaltninger er forholdsmæssige, da SJB bidrog finansielt til arealudnyttelsesfasen. SJB betalte et finansielt bidrag på ca. 2,6 mio. EUR til PPP og var via PPP ansvarlig for 25 % af omkostningerne til den skole, der skulle opføres i et andet delområde af Leidschendam Centrum-projektet.

(100) Kommissionen kan ikke følge dette ræsonnement. Artikel 107, stk. 3, litra c), kræver, at støtteforanstaltninger er forholdsmæssige i forhold til de tiltænkte mål, ikke at der skal være balance mellem den støtte, der gives, og eventuelle indrømmelser fra støttemodtagerne for at få den pågældende støtte. SJB's afkald på sin ret til at påberåbe sig 70 %-klausulen til gengæld for prisnedsættelsen og afkaldet på gebyrer er derfor ikke relevant for vurderingen af de anfægtede foranstaltningers proportionalitet. Det samme gælder eventuelle bidrag fra SJB til arealudnyttelsesfasen.

(101) De nederlandske myndigheder har dermed ikke godtgjort, at de anfægtede foranstaltninger var forholdsmæssige i forhold til det planlagte mål af fælles interesse.

7.2.4 *Konkurrencefordrejning*

(102) Endelig bestrider de nederlandske myndigheder, at de anfægtede foranstaltninger er konkurrencefordrejende, idet de hævder, at de positive virkninger af en omgående gennemførelse af projektet opvejer de negative virkninger af de anfægtede foranstaltninger.

(103) De nederlandske myndigheder har dog ikke uddybet dette argument. Som anført i betragtning 80 ovenfor ville en yderligere forsinkelse i henhold til de nederlandske myndigheder tværtimod have medført en omkostning på 2,8 mio. EUR for PPP, mens den aftalte prisnedsættelse ville beløbe sig til 3,6 mio. EUR. Kommissionen konkluderer derfor, at de nederlandske myndigheder ikke har godtgjort, at de positive virkninger af gennemførelsen af det anfægtede ejendomsprojekt opvejer de negative virkninger af indrømmelsen af de anfægtede foranstaltninger.

7.2.5 *Konklusion*

(104) Ud fra overvejelserne i betragtning 93 til 103 ovenfor konkluderer Kommissionen, at støtte ydet af kommunen til fordel for SJB i form af de anfægtede foranstaltninger ikke er forenelig med det indre marked, jf. artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF.

8. **BEREGNING OG TILBAGESØGNING AF STØTTEN**

(105) Som forklaret i afsnittet ovenfor udgør de anfægtede foranstaltninger statsstøtte, jf. artikel 107, stk. 1, i TEUF, og kan ikke anses for at være forenelige med det indre marked. Da denne støtte blev indrømmet støttemodtagerne uden forudgående anmeldelse til og godkendelse fra Kommissionen som krævet i artikel 108, stk. 3, i TEUF, udgør de anfægtede foranstaltninger ulovlig støtte.

(106) I artikel 14, stk. 1, i Rådets forordning (EF) nr. 659/1999 af 22. marts 1999 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af EF-traktatens artikel 93 ([22]) fastlægges følgende: "*I negative beslutninger om ulovlig støtte bestemmer Kommissionen, at den pågældende medlemsstat skal træffe alle nødvendige foranstaltninger for at kræve støtten tilbagebetalt fra støttemodtageren*".

(107) Når Kommissionen påbyder tilbagesøgning af støtte, der er erklæret for uforenelig med det indre marked, er den i henhold til EU-lovgivningen ikke forpligtet til nøjagtigt at beregne størrelsen af den støtte, der skal tilbagesøges ([23]), men Kommissionen kan angive oplysninger, som sætter modtageren af afgørelsen i stand til selv at beregne beløbet uden større vanskeligheder.

([22]) EFT L 83 af 27.3.1999, s. 1.

([23]) Se navnlig sag C-480/98 *Spanien mod Kommissionen* [2000] Sml. I-8717, præmis 25, og sag C-441/06 *Kommissionen mod Frankrig* [2007] Sml. I-8887, præmis 29.

8.1 **Beregning af støtten**

(108) Som resultat af de anfægtede foranstaltninger betalte SJB en lavere pris for jorden på Damplein, end selskabet oprindeligt havde accepteret i medfør af 2004-samarbejdsaftalen, og skulle ikke længere betale de gebyrer for arealudnyttelse og kvalitet, det også havde accepteret. For at beregne størrelsen af den ulovlige støtte, som SJB har modtaget, skal beløbet for prisnedsættelsen og værdien af de opgivne gebyrer derfor fastslås.

8.1.1 *Beregning af prisnedsættelsen*

(109) Som forklaret i betragtning 23 ovenfor var prisen på den jord på Damplein, som PPP solgte til SJB, 7,2 mio. EUR med en årlig indeksregulering på 2,5 % indtil betaling i henhold til 2004-samarbejdsaftalen. Denne pris blev fastsat af en uafhængig sagkyndig. I henhold til de nederlandske myndigheder var markedsværdien af det samme jordstykke pr. 1. januar 2010 8,6 mio. EUR ([24]). Den pris, som SJB skulle betale for jorden, blev efterfølgende nedsat af PPP til 4 mio. EUR i medfør af den supplerende aftale.

(110) Den fordel, SJB blev givet som resultat af nedsættelsen af salgsprisen for jorden på Damplein, svarer dermed til ca. 4,6 mio. EUR.

(111) De nederlandske myndigheders påstand om, at nedsættelsen af salgsprisen var mindre end 4,6 mio. EUR, fordi PPP allerede havde nedsat den oprindeligt aftalte salgspris på 7,2 mio. EUR i 2006 og 2008 (se tabel 1 ovenfor), kan ikke accepteres, da der ikke er dokumentation for, at disse nedsættelser var formaliseret gennem en aftale, eller at de førte til en ændring af den oprindelige salgspris i 2004-samarbejdsaftalen.

(112) Kommissionen bemærker endvidere, at den påståede nedsættelse i 2006 ville være i strid med 2004-samarbejdsaftalen, som tydeligt fastsætter minimumsjordpriser og kun omhandler yderligere betaling, hvis der kræves et større etageareal.

(113) Endelig bemærker Kommissionen, at både den påståede nedsættelse i 2006, som angiveligt skyldtes, at der kunne realiseres et mindre erhvervsareal end oprindeligt planlagt, og den påståede nedsættelse i 2008, som tilsyneladende vedrørte de forsinkede byggetilladelser til SJB, blev indrømmet under den betingelse, at SJB ville få byggetilladelse inden den 1. oktober 2008. Denne betingelse blev øjensynligt ikke opfyldt, da SJB i henhold til de nederlandske myndigheder først modtog byggetilladelsen i november 2008.

([24]) Brev fra de nederlandske myndigheder af 12. april 2010.

(114) Kommissionen konkluderer derfor, at størrelsen af den støtte, som SJB modtog af PPP som resultat af nedsættelsen af den oprindelige salgspris i 2004-salgsaftalen, beløber sig til ca. 4,6 mio. EUR (se beløb i tabel 3 nedenfor).

8.1.2 *Afkald på gebyrer*

(115) Som forklaret i betragtning 25 ovenfor beløb de gebyrer, som SJB skulle betale i henhold til 2004-samarbejdsaftalen, sig til i alt ca. 2 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003) med en årlig indeksregulering på 2,5 % indtil betaling. Disse gebyrer var dog baseret på det antal boliger, der skulle opføres efter planen ([25]), og i henhold til 2004-samarbejdsaftalen skulle disse gebyrer justeres, hvis der blev bygget færre boliger.

(116) I henhold til betingelserne i 2004-samarbejdsaftalen skulle SJB opføre 74 boliger på Damplein. I henhold til den endelige aftale blev der dog kun opført 67 boliger. Gebyrerne skulle derfor reduceres tilsvarende, hvilket giver et beløb på ca. 1,9 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003) ([26]). Den 1. januar 2010 repræsenterede disse gebyrer en værdi på ca. 2,3 mio. EUR.

(117) Som resultat af den supplerende aftale skulle de gebyrer, der var aftalt i 2004- samarbejdsaftalen, ikke længere betales af SJB. Det støttebeløb, der blev givet til SJB som resultat af PPP's afkald på disse gebyrer, svarer således til ca. 2,3 mio. EUR (se tabel 3 nedenfor).

(118) Trods ordlyden i den supplerende aftale fastholder de nederlandske myndigheder, at PPP kun havde givet afkald på gebyrerne for Damplein-projektet, dvs. et samlet beløb på 0,6 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003). Som begrundelse for sin holdning henviser de nederlandske myndigheder til det byggeprogram, der er vedlagt 2004-samarbejdsaftalen, som tildeler et arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr på ca. 0,6 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003) til Damplein-projektet og nævner et arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr på ca. 2 mio. EUR (værdi pr. 1. januar 2003), som SJB skulle betale for hele Leidschendam Centrum-projektet. Der henvises også til et forslag fra kommunen til kommunalrådet dateret den 18. februar 2009, hvori det nævnes, at nedsættelsen af gebyrerne på det pågældende tidspunkt ville have en negativ virkning svarende til ca. 0,7 mio. EUR på arealudnyttelsesprojektet.

([25]) Arealudnyttelsesgebyr: 4 587 EUR pr. bolig; kvalitetsgebyr: 3 645 EUR pr. bolig.

([26]) Nedsættelse af arealudnyttelsesgebyr: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR. Nedsættelse af kvalitetsgebyr: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Kommissionen mener dog ikke, at det på grundlag af byggeprogrammet eller forslaget til kommunalrådet kan konkluderes, at afkaldet på gebyrer alene vedrørte Damplein-projektet. Ordlyden af den supplerende aftale begrænser under ingen omstændigheder afkaldet på gebyrer til Damplein-projektet. De nederlandske myndigheder har heller ikke kunnet dokumentere, at SJB faktisk betalte alle de skyldige gebyrer for alle boliger i Leidschendam Centrum-projektet den 1. juli 2004, som den var forpligtet til i henhold til punkt 10.3 i 2004-samarbejdsaftalen.

8.1.3 *Samlet beløb for statsstøtte*

(120) På grundlag af beregningen i tabel 3 nedenfor beløber den statsstøtte, der er ydet til SJB, sig til ca. 6,9 mio. EUR.

Tabel 3

	2004-samarbejdsaftale		Supplerende aftale marts 2010	Nedsættelse
	Værdi pr. 1.1.2003	Værdi pr. 1.1.2010	Værdi pr. 1.1.2010	Værdi pr. 1.1.2010
Jordpris	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Arealudnyttelsesgebyr	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Kvalitetsgebyr	856 667	1 018 308	0	1 018 308
I alt	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Tilbagesøgning af støtte**

(121) Da de anfægtede foranstaltninger anses for at være ulovlig og uforenelig støtte, skal støtten tilbagesøges med henblik på at genskabe den situation, der herskede på markedet, før den blev ydet. SJB-partnerskabet, som er etableret af Schouten de Jong og Bouwfonds, samt disse to selskaber, som hæfter solidarisk for SJB's opfyldelse af dets forpligtelser i medfør af PPP-aftalen, påbydes derfor at tilbagebetale støtten ([27]).

(122) Som forklaret i tabel 3 ovenfor beregnes det uforenelige statsstøtteelement af foranstaltningerne til 6 922 121 EUR bestående af den retroaktive nedsættelse af salgsprisen for jorden (4 622 480 EUR) samt afkaldet på arealudnyttelsesgebyret (1 281 333 EUR) og kvalitetsgebyret (1 018 308 EUR).

(123) Støtten blev ydet til SJB den 1. marts 2010. Der skal betales renter af den støtte, der skal tilbagebetales, for perioden fra den 1. marts 2010 frem til den dato, hvor den rent faktisk tilbagebetales –

VEDTAGET DENNE AFGØRELSE:

Artikel 1

Den statsstøtte på 6 922 121 EUR, som Nederlandene ulovligt ydede Schouten-de Jong Bouwfonds, et partnerskab bestående af Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV og Bouwfonds Ontwikkeling BV, den 1. marts 2010 i modstrid med artikel 108, stk. 3, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde ved en retroaktiv nedsættelse af salgsprisen for jord og en retroaktiv nedsættelse af det arealudnyttelses- og kvalitetsgebyr, der var aftalt med Leidschendam-Voorburg, er uforenelig med det indre marked.

Artikel 2

1. Nederlandene skal tilbagesøge den i artikel 1 omhandlede uforenelige støtte fra Schouten-de Jong Bouwfonds og/eller Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV og/eller Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. De beløb, der skal tilbagesøges, pålægges renter fra det tidspunkt, hvor de blev udbetalt til Schouten-de Jong Bouwfonds og/eller Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV og/eller Bouwfonds Ontwikkeling BV, dvs. den 1. marts 2010, og indtil de er tilbagebetalt.

3. Renten beregnes med renters rente i overensstemmelse med kapitel V i Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 ([28]).

Artikel 3

1. Tilbagesøgning af den støtte, der henvises til i artikel 1, skal være øjeblikkelig og effektiv.

2. Nederlandene skal sikre, at denne afgørelse efterkommes inden for fire måneder efter meddelelsen herom.

([27]) Punkt 4.1. i aftalen om arealudnyttelse/PPP af 22. november 2004.

([28]) EUT L 140 af 30.4.2004, s. 1.

Artikel 4

1. Inden for to måneder efter meddelelsen af denne afgørelse fremsender Nederlandene følgende oplysninger:

a) det samlede beløb (hovedstol og renter), der skal tilbagesøges fra støttemodtagerne

b) en detaljeret beskrivelse af de foranstaltninger, der allerede er truffet eller er planlagt for at efterkomme denne afgørelse

c) dokumentation for, at støttemodtagerne har fået påbud om at tilbagebetale støtten.

2. Nederlandene holder Kommissionen underrettet om udviklingen i de foranstaltninger, der på nationalt plan træffes for at efterkomme denne afgørelse, indtil den i artikel 1 omhandlede støtte er fuldt tilbagebetalt. Nederlandene indsender på Kommissionens anmodning straks oplysninger om, hvilke foranstaltninger der allerede er truffet eller planlagt for at efterkomme afgørelsen. Nederlandene giver tillige detaljerede oplysninger om de støttebeløb og renter, støttemodtageren allerede har tilbagebetalt.

Artikel 5

Denne afgørelse er rettet til Kongeriget Nederlandene.

Udfærdiget i Bruxelles, den 23. januar 2013

På Kommissionens vegne

Joaquín ALMUNIA

Næstformand