ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 23ης Ιανουαρίου 2013

σχετικά με το μέτρο ενίσχυσης SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) που έθεσαν σε εφαρμογή οι Κάτω Χώρες Εικαζόμενη πώληση γης κάτω από την τιμή αγοράς από τον δήμο Leidschendam-Voorburg

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2013) 87]

(Το κείμενο στην ολλανδική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2013/247/ΕΕ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

Έχοντας υπόψη τη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, και ιδίως το άρθρο 62 παράγραφος 1 στοιχείο α),

Αφού κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με τα προαναφερθέντα άρθρα [1], και αφού έλαβε υπόψη της τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

(1) Με επιστολή της 10ης Σεπτεμβρίου 2007, το Ίδρυμα «Stichting Behoud Damplein Leidschendam» (εφεξής «το Ίδρυμα») το οποίο συστάθηκε το 2006 με σκοπό την προάσπιση των συμφερόντων των περιοίκων που κατοικούν στη συνοικία του Damplein στο Leidschendam-Voorburg (Κάτω Χώρες), υπέβαλε καταγγελία στην Επιτροπή σχετικά με την εικαζόμενη χορήγηση κρατικής ενίσχυσης στο πλαίσιο σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων το οποίο κατάρτισε ο δήμος του Leidschendam-Voorburg σε συνεργασία με ορισμένους ιδιώτες εταίρους.

(2) Με επιστολή της 12ης Οκτωβρίου 2007, η Επιτροπή διαβίβασε την καταγγελία στις ολλανδικές αρχές προς εξέταση, μαζί με το αίτημα να απαντήσουν σε σειρά ερωτημάτων. Οι ολλανδικές αρχές απάντησαν με την επιστολή της 7ης Δεκεμβρίου 2007. Η Επιτροπή απέστειλε στις ολλανδικές αρχές αιτήματα παροχής περαιτέρω πληροφοριών με επιστολές της 25ης Απριλίου 2008, της 12ης Σεπτεμβρίου 2008, της 14ης Αυγούστου 2009, της 12ης Φεβρουαρίου 2010 και της 2ας Αυγούστου 2011. Οι ολλανδικές αρχές απάντησαν με επιστολές της 30ής Μαΐου 2008, της 7ης Νοεμβρίου 2008, της 30ής Οκτωβρίου 2009, της 12ης Απριλίου 2010, της 29ης Σεπτεμβρίου 2011 και της 3ης Οκτωβρίου 2011, αντίστοιχα. Στις 12 Μαρτίου 2010 πραγματοποιήθηκε σύσκεψη μεταξύ των υπηρεσιών της Επιτροπής και των αρχών των Κάτω Χωρών η οποία είχε ως αποτέλεσμα να διαβιβαστούν πρόσθετες πληροφορίες στην Επιτροπή με επιστολή της 30ής Αυγούστου 2010.

(3) Με επιστολή της 26ης Ιανουαρίου 2012, η Επιτροπή κοινοποίησε στις Κάτω Χώρες την απόφασή της να κινήσει τη διαδικασία του άρθρου 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης [2] (εφεξής «ΣΛΕΕ») σχετικά με το συγκεκριμένο μέτρο ενίσχυσης στο πλαίσιο του σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων. Η απόφαση της Επιτροπής να κινήσει τη διαδικασία (εφεξής «απόφαση κίνησης της διαδικασίας») δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* [3]. Με την εν λόγω απόφαση, η Επιτροπή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την προσωρινή εκτίμηση του μέτρου από την πλευρά τους.

(4) Οι αρχές των Κάτω Χωρών διαβίβασαν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας με επιστολή της 18ης Απριλίου 2012, αφού τους παραχωρήθηκε προηγουμένως δύο φορές παράταση της προθεσμίας για την υποβολή των παρατηρήσεών τους και μετά την πραγματοποίηση σύσκεψης με τις υπηρεσίες της Επιτροπής στις 12 Μαρτίου 2012, παρουσία του δικαιούχου.

(5) Με επιστολή της 16ης Απριλίου 2012, το Ίδρυμα υπέβαλε στην Επιτροπή τις παρατηρήσεις του σχετικά με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας. Το μη εμπιστευτικό κείμενο των παρατηρήσεων αυτών διαβιβάστηκε στις αρχές των Κάτω Χωρών στις 16 Μαΐου 2012. Με επιστολή της 14ης Ιουνίου 2012, οι ολλανδικές αρχές διαβίβασαν τις απόψεις τους αναφορικά με τις παρατηρήσεις που είχε υποβάλει το Ίδρυμα.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

2.1 Οι δικαιούχοι και τα ενδιαφερόμενα μέρη

(6) Δικαιούχος των μέτρων είναι η ομάδα συνεργασίας Schouten-de Jong Bouwfonds (εφεξής «SJB»). Η εν λόγω ομάδα συνεργασίας έχει συσταθεί από τη Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (εφεξής «Schouten de Jong») και το Bouwfonds Ontwikkeling BV (εφεξής «Bouwfonds») για τους σκοπούς του επίμαχου σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και δεν διαθέτει νομική προσωπικότητα σύμφωνα με την ολλανδική νομοθεσία.

[1] ΕΕ C 86 της 23.3.2012, σ. 12.

[2] Αρχής γενομένης από 1ης Δεκεμβρίου 2009, τα άρθρα 87 και 88 της συνθήκης ΕΚ μετατράπηκαν αντιστοίχως σε άρθρα 107 και 108 της ΣΛΕΕ. Οι αντίστοιχες διατάξεις είναι κατ' ουσία ταυτόσημες. Για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης, οι παραπομπές στα άρθρα 107 και 108 της ΣΛΕΕ εκλαμβάνονται, κατά περίπτωση, ως παραπομπές στα άρθρα 87 και 88 της συνθήκης ΕΚ, αντιστοίχως. Η ΣΛΕΕ επέφερε επίσης σειρά ορολογικών αλλαγών, όπως «Ένωση» αντί για «Κοινότητα» και «εσωτερική αγορά» αντί για «κοινή αγορά». Στην παρούσα απόφαση χρησιμοποιείται η ορολογία της ΣΛΕΕ.

[3] Βλέπε υποσημείωση αριθ. 1.

(7) Ως μέλη της ομάδας συνεργασίας SJB, οι Schouten de Jong και Bouwfonds πρέπει επίσης να θεωρηθεί ότι αποτελούν δικαιούχους των μέτρων ([4]).

(8) Η Schouten de Jong, με έδρα το Voorburg (Κάτω Χώρες), δραστηριοποιείται στο χώρο των σχεδίων αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων στις Κάτω Χώρες, ιδίως στην περιφέρεια του Leidschendam. Το 2011, ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης ανήλθε σε 60 εκατ. ευρώ.

(9) Το Bouwfonds, θυγατρική εταιρεία της Rabo Vastgoed, έχει την έδρα του στην πόλη Delft (Κάτω Χώρες) και αποτελεί τον μεγαλύτερο οργανισμό αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων στις Κάτω Χώρες, ενώ συγκαταλέγεται μεταξύ των τριών κορυφαίων πρωταγωνιστών στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων. Το Bouwfonds δραστηριοποιείται ιδίως στις Κάτω Χώρες, τη Γερμανία και τη Γαλλία. Το 2011, η επιχείρηση είχε κύκλο εργασιών 1,6 δισ. ευρώ.

(10) Ο δήμος του Leidschendam-Voorburg (εφεξής «ο δήμος») βρίσκεται στην επαρχία των Κάτω Χωρών Zuid-Holland (Νότια Ολλανδία), κοντά στη Χάγη.

(11) Για τη φάση αξιοποίησης του επίμαχου σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων συγκροτήθηκε σύμπραξη δημόσιου - ιδιωτικού τομέα (εφεξής «ΣΔΙΤ») από τον δήμο και την SJB, υπό μορφή ομόρρυθμης εταιρείας. Κάθε αντισυμβαλλόμενος εταίρος της ΣΔΙΤ προβλεπόταν να επωμισθεί το 50 % των δαπανών και των κινδύνων κατά τη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου. Οι αποφάσεις της ΣΔΙΤ προβλεπόταν να λαμβάνονται ομόφωνα. Σύμφωνα με τις πληροφορίες που χορηγήθηκαν από τις ολλανδικές αρχές, η Schouten de Jong και το Bouwfonds ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που υπέχει η SJB δυνάμει της συμφωνίας ΣΔΙΤ ([5]).

2.2 **Το σχέδιο αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων**

(12) Το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε στις 6 Απριλίου 2004 τις βασικές αρχές για την αξιοποίηση γηπέδων-οικοπέδων στο Damcentrum («Concept Grondexploitatie Masterplan Damcentrum») και τις βασικές αρχές του ρυθμιστικού σχεδίου για το Damcentrum, οι οποίες συναπαρτίζουν τη συμφωνία-πλαίσιο για την ανάπλαση του κέντρου της πόλης Leidschendam (εφεξής «σχέδιο Leidschendam Centrum») ([6]). Το σχέδιο Leidschendam Centrum αφορά έκταση περίπου 20,7 εκταρίων και στόχος του είναι η κατεδάφιση περίπου 280 κοινωνικών κυρίως κατοικιών, η ανακαίνιση των δημόσιων χώρων και των υπηρεσιών κοινής ωφελείας (αποχέτευση, οδόστρωση, φωτισμός κ.λπ.) και η κατασκευή περίπου 600 νέων οικιστικών μονάδων —τόσο κοινωνικών κατοικιών, όσο και κατοικιών προς διάθεση στον ελεύθερο τομέα στέγασης— καθώς και η δημιουργία επαγγελματικών χώρων (χώρων καταστημάτων) σε εμβαδόν περίπου 3 000 τετραγωνικών μέτρων με υπόγειο χώρο στάθμευσης σε δύο επίπεδα και η μετεγκατάσταση και ανέγερση ενός σχολείου. Το σχέδιο Leidschendam Centrum χωρίστηκε σε διάφορα επιμέρους σχέδια, ένα εκ των οποίων είναι το σχέδιο αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων που αφορά το Damplein (εφεξής «σχέδιο Damplein»).

2.2.1 *Η φάση κατασκευής*

(13) Με βάση το σχέδιο Leidschendam Centrum ο δήμος συνήψε συμφωνία συνεργασίας με σειρά ιδιωτικών κατασκευαστικών εταιρειών, μεταξύ άλλων και με την SJB, στις 9 Σεπτεμβρίου 2004 (εφεξής «η συμφωνία συνεργασίας του 2004»). Στη συμφωνία συνεργασίας του 2004 ορίζεται ότι οι ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευαστές κατασκευάζουν και πωλούν τις εκάστοτε σχεδιαζόμενες οικοδομές σε κάθε ειδικότερο προγραμματιζόμενο επιμέρους τμήμα του σχεδίου Leidschendam Centrum που τους ανατίθεται με δικό τους κίνδυνο και δαπάνες.

(14) Σύμφωνα με τη συμφωνία συνεργασίας του 2004, οι εργασίες κατασκευής θα αρχίσουν μόλις οι εκτάσεις είναι οικοδομήσιμες (βλ. αιτιολογική σκέψη 22) και έχουν εκδοθεί οι απαιτούμενες οικοδομικές άδειες. Ωστόσο, όσον αφορά την κατασκευή των μονάδων στον ελεύθερο τομέα στέγασης, οι ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευαστές θα έχουν τη δυνατότητα να αναβάλουν την κατασκευή έως ότου να έχει προπωληθεί το 70 % των εν λόγω κατοικιών (υπό ορισμένες συνθήκες σε συνδυασμό με τις μονάδες κοινωνικής στέγασης που θα έχουν ανεγερθεί) στην επίμαχη επιμέρους περιοχή (άρθρο 7 παράγραφος 5 της συμφωνίας συνεργασίας του 2004, εφεξής «ρήτρα του 70 %»). Η εν λόγω ρήτρα του 70 % είναι συνήθης στις συμβάσεις κατασκευής έργων στις Κάτω Χώρες και με αυτήν επιδιώκεται να περιορισθούν οι κίνδυνοι για τους επιχειρηματίες κατασκευών να μην πωληθούν οι οικοδομές που έχουν κατασκευάσει. Στη συμφωνία δεν προβλέπεται περαιτέρω καμία δυνατότητα αναβολής της κατασκευής για τους επαγγελματικούς χώρους και τους χώρους υπόγειας στάθμευσης.

(15) Με βάση τόσο τη συμφωνία συνεργασίας του 2004, όσο και μια άλλη συμφωνία σχεδίου εργολαβίας η οποία συνήφθη στις 22 Νοεμβρίου 2004 (εφεξής η «συμφωνία σχεδίου εργολαβίας SJB»), η SJB προβλεπόταν να κατασκευάσει συνολικά 242 κατοικίες, εκ των οποίων οι 74 είχε αρχικά προγραμματιστεί να κατασκευαστούν στο Damplein ([7]). Η SJB προβλεπόταν επίσης να δημιουργήσει επαγγελματικούς χώρους με εμβαδόν 2 400 τ.μ. περίπου στο Damplein και να κατασκευάσει υπόγειους χώρους στάθμευσης, όπου, εκτός από το τμήμα ιδιωτικής χρήσης (75 θέσεις στάθμευσης) θα υπήρχε και τμήμα προσιτό στο κοινό (225 θέσεις στάθμευσης). Τόσο οι εμπορικοί χώροι, όσο και οι οικιστικές μονάδες θα κατασκευάζονταν πάνω από τον υπόγειο σταθμό χώρων στάθμευσης.

([4]) Συνεπώς, στην παρούσα απόφαση, οι παραπομπές στην SJB πρέπει να θεωρείται ότι συνιστούν επίσης παραπομπές τόσο στην Schouten de Jong, όσο και στο Bouwfonds.

([5]) Το άρθρο 4 παράγραφος 1 της συμφωνίας αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων/ΣΔΙΤ της 22ας Νοεμβρίου 2004 προβλέπει τα εξής: «Ο δήμος και η SJB συνιστούν ομόρρυθμη εταιρεία από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας συμφωνίας. Στο πλαίσιο αυτό μεριμνούν από κοινού, αρχής γενομένης από την προαναφερθείσα ημερομηνία, βάσει συμφωνιών διανομής των γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου που συνάπτονται χωριστά, για την έμπρακτη εφαρμογή της αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων. Με τις αντίστοιχες δαπάνες και κίνδυνο επιβαρύνονται κατά 50 % η SJB και κατά 50 % ο δήμος. Οι Schouten και Bouwfonds ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που υπέχει η SJB βάσει της παρούσας συμφωνίας (της συμφωνίας συνεργασίας και της συμφωνίας που αφορά το σχέδιο).»

([6]) Το έργο ονομαζόταν αρχικά Damcentrumproject (έργο Damcentrum), αλλά μετονομάστηκε σε έργο Leidschendam Centrum το 2005. Στην παρούσα απόφαση το έργο αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας περιγράφεται ως «έργο Leidschendam Centrum».

([7]) Στα οριστικά σχέδια για το Damplein προβλεπόταν η κατασκευή μόνο 67 οικιστικών μονάδων από την SJB.

(16) Όπως είχαν τονίσει οι ολλανδικές αρχές στις επιστολές τους, ο δήμος δεν συμμετείχε στη φάση κατασκευής του έργου και δεν επωμιζόταν κανένα κίνδυνο όσον αφορά την πώληση των οικιστικών μονάδων και των εμπορικών χώρων. Τα τυχόν κέρδη από τις πωλήσεις θα αποτελούσαν άμεσο όφελος για τους ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών. Η φάση κατασκευής πρέπει να διακρίνεται από την αποκαλούμενη φάση αξιοποίησης του σχεδίου, στην οποία ο δήμος συμμετείχε μέσω της ΣΔΙΤ με την SJB αναλαμβάνοντας το 50 % των κινδύνων (βλέπε αιτιολογική σκέψη 18).

2.2.2 *Φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων*

(17) Πριν να μπορέσουν να αρχίσουν τα έργα κατασκευής για κάθε επιμέρους τμήμα του σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων, έπρεπε να γίνει η αγορά της γης, να ανακαινισθούν οι δημόσιες υποδομές και να καταστεί η έκταση οικοδομήσιμη. Δεδομένου ότι αυτή η «φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων» του σχεδίου αναμένεται να έχει υψηλό κόστος (το οποίο την παρούσα στιγμή εκτιμάται σε περίπου 30 εκατ. ευρώ) και συνεπάγεται την ανάληψη σημαντικών κινδύνων, ο δήμος αποφάσισε να συγκροτήσει ΣΔΙΤ με την SJB για την εκτέλεση των προαναφερόμενων εργασιών ([8]). Προς τον σκοπό αυτό, ο δήμος και η SJB υπέγραψαν συμφωνία αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων/ΣΔΙΤ στις 22 Νοεμβρίου 2004 (εφεξής «συμφωνία GREX»).

(18) Σε αντάλλαγμα για τη συμμετοχή της στη φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου, η SJB προβλεπόταν να αποκτήσει μερίδιο επί των εσόδων της ΣΔΙΤ και να της παραχωρηθούν δικαιώματα ανάπτυξης σε εκτάσεις γης που αποτελούσαν προγενέστερα ιδιοκτησία του δήμου ([9]). Σύμφωνα με τη συμφωνία GREX, τόσο ο δήμος, όσο και η SJB θα χορηγούσαν άμεση χρηματοδοτική συνδρομή στη ΣΔΙΤ για την εκτέλεση των έργων αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων ([10]). Η συμφωνία GREX προβλέπει επίσης ότι ο δήμος και η SJB θα επωμισθούν το 50 % του κόστους και των κινδύνων στη φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων (άρθρο 4 παράγραφος 1 της συμφωνίας GREX) και ότι τα τελικά έσοδα/ζημίες από την αξιοποίηση των γηπέδων-οικοπέδων θα επιμερισθούν σύμφωνα με τους κανόνες που θεσπίστηκαν στη συμφωνία συνεργασίας του 2004 (άρθρο 14 παράγραφος 3). Σε αυτήν ορίζεται ότι το αρνητικό ή θετικό αποτέλεσμα ύψους έως 1 εκατ. ευρώ που θα προκύψει στο τέλος της φάσης αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων θα επιμερισθεί εξίσου μεταξύ του δήμου και της SJB, ενώ σε περίπτωση που το αποτέλεσμα είναι θετικό, το περίσσευμα πάνω από το ποσό του 1 εκατ. ευρώ θα κατανεμηθεί μεταξύ του δήμου, της SJB και των άλλων ιδιωτών εταίρων οι οποίοι συμμετέχουν στη φάση κατασκευής του έργου αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων (άρθρο 10 παράγραφος 9 της συμφωνίας συνεργασίας του 2004).

(19) Εκτός από τον όρο ότι η έκταση θα καταστεί οικοδομήσιμη, η φάση αξιοποίησης περιλάμβανε επίσης την κατασκευή, προσωρινή εκμετάλλευση και μεταπώληση των θέσεων στάθμευσης που προορίζονται για το κοινό στον υπόγειο χώρο στάθμευσης, καθώς και την κατασκευή του σχολείου (άρθρο 4 της συμφωνίας GREX). Για τον σκοπό αυτό, στη ΣΔΙΤ με την SJB συνομολογείται ότι η SJB θα κατασκευάσει τον υπόγειο προσιτό στο κοινό χώρο στάθμευσης, ο οποίος θεωρείται ότι είναι απόλυτα συνδεδεμένος με το ιδιωτικό τμήμα του χώρου στάθμευσης (άρθρο 9 της συμφωνίας GREX)· για τον λόγο αυτό η SJB θα εισπράξει από τη ΣΔΙΤ ποσό μέγιστου ύψους περίπου 4,6 εκατ. ευρώ (με βάση τις τιμές που ίσχυαν την 1η Ιανουαρίου 2003) (άρθρο 6 του σχεδίου συμφωνίας SJB). Η κατασκευή του ιδιωτικού τμήματος του χώρου στάθμευσης θα γίνει με αυτοχρηματοδότηση από την SJB. Η ΣΔΙΤ σχεδίαζε να πωλήσει όλους τους χώρους στάθμευσης σε κάποιο τρίτο και να φροντίσει να περιέλθει το προϊόν της πώλησης στη ΣΔΙΤ, η οποία θα το διαμοίραζε στον δήμο και την SJB.

(20) Η ΣΔΙΤ θα συνέβαλε επίσης σε τελική ανάλυση με ποσοστό 50 % στην κάλυψη του κόστους για την κατασκευή του σχολείου σε κάποιο άλλο τμήμα του σχεδιαζόμενου έργου στο Leidschendam Centrum. Το υπόλοιπο 50 % προβλεπόταν να χρηματοδοτηθεί απευθείας από τον δήμο (άρθρο 8 της συμφωνίας GREX).

(21) Όπως συνάγεται από τις αιτιολογικές σκέψεις 17 έως και 20, το κόστος για τη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου περικλείει κυρίως το κόστος απόκτησης των εκτάσεων γης, στον βαθμό που αυτές δεν αποτελούσαν ήδη ιδιοκτησία του δήμου, το κόστος που συνεπάγονται οι εργασίες για να καταστούν οι οικοπεδικές εκτάσεις οικοδομήσιμες, το κόστος για το δημόσιο τμήμα των υπόγειων χώρων στάθμευσης και το 50 % του κόστους κατασκευής για το σχολείο.

(22) Στη φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων, τα έσοδα της ΣΔΙΤ προβλεπόταν ότι θα προέλθουν πρωτίστως και κατά κύριο λόγο από την πώληση των εκτάσεων γης, για τις οποίες θα είχε μεριμνήσει προηγουμένως να καταστούν οικοδομήσιμες, σε ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών, μεταξύ των οποίων και στην SJB. Κάθε επιχειρηματίας κατασκευών ήταν υποχρεωμένος να αγοράσει το τμήμα του οικοπέδου που του είχε διατεθεί για την κατασκευή κατοικιών και εμπορικών χώρων. Οι τιμές για τη γη καθορίζονταν στο άρθρο 10 και το παράρτημα 3Α της συμφωνίας συνεργασίας του 2004. Στην προαναφερόμενη συμφωνία συνεργασίας του 2004 αναφέρεται ρητά ότι οι τιμές αυτές αποτελούν ελάχιστες τιμές, που ενδεχόταν να αυξηθούν σε περίπτωση που το εμβαδόν των κατασκευών που είχαν ανεγερθεί ήταν μεγαλύτερο από το προγραμματιζόμενο. Οι εν λόγω τιμές βασίζονταν στην έκθεση αποτίμησης ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα της 11ης Μαρτίου 2003, στην οποία κρινόταν ότι οι τιμές ήταν σύμφωνες με τις τιμές της αγοράς. Η τιμή όφειλε να καταβληθεί για το οικόπεδο μόλις ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης επιχειρηματίας κατασκευών θα λάμβανε την απαιτούμενη οικοδομική άδεια και το αργότερο κατά τη μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου (άρθρο 10 παράγραφος 5 της συμφωνίας συνεργασίας του 2004).

(23) Η τιμή του οικοπέδου που πώλησε η ΣΔΙΤ στην SJB για το συνολικό σχέδιο Leidschendam Centrum καθορίστηκε σε τουλάχιστον 18,5 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003). Το οικόπεδο του τμήματος σχεδιαζόμενων έργων στην περιοχή Damplein που πωλήθηκε από τη ΣΔΙΤ στην SJB αποτιμήθηκε σε 7,2 εκατ. ευρώ τουλάχιστον (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003), με ετήσια τιμαριθμική αναπροσαρμογή 2,5 % έως τη στιγμή της εξόφλησης.

([8]) Καμία διαδικασία δημόσιου διαγωνισμού δεν προκηρύχθηκε στο πλαίσιο αυτό. Η παρούσα απόφαση δεν επηρεάζει τις τυχόν αναλύσεις την εκπόνηση των οποίων θα μπορούσε να αναθέσει η Επιτροπή για τις πτυχές των δημοσίων συμβάσεων που έχουν σχέση με το έργο.

([9]) Σημείο 5.1.2 του ρυθμιστικού σχεδίου για την εκμετάλλευση των γηπέδων-οικοπέδων του Damcentrum της 10ης Φεβρουαρίου 2004.

([10]) Σύμφωνα με το ρυθμιστικό σχέδιο για την αξιοποίηση των γηπέδων-οικοπέδων του Damcentrum της 10ης Φεβρουαρίου 2004, ο δήμος θα συνεισφέρει 7,3 εκατ. ευρώ και η SJB 2,6 εκατ. ευρώ.

(24) Δεύτερον, σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 3 της συμφωνίας συνεργασίας του 2004, η ΣΔΙΤ προβλεπόταν ότι θα αποκομίζει πρόσθετα έσοδα από κάθε ιδιώτη επιχειρηματία κατασκευών χρεώνοντάς τον με τέλη αξιοποίησης για τις εκτάσεις και με τέλη ποιότητας ([11]). Τα εν λόγω τέλη υπολογίστηκαν με βάση τον αριθμό των οικιστικών μονάδων που θα κατασκεύαζαν οι ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών και θα μπορούσαν να αυξηθούν ή να μειωθούν ανάλογα με τον αριθμό των μονάδων που είχαν όντως κατασκευαστεί. Τα τέλη όφειλαν να έχουν καταβληθεί την 1η Ιουλίου 2004 το αργότερο και μάλιστα σε μία δόση για όλες τις οικιστικές μονάδες που κατασκευάσθηκαν στο πλαίσιο του σχεδίου Leidschendam Centrum από τους ενδιαφερόμενους ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών.

(25) Για το σύνολο των οικιστικών μονάδων που σκόπευε να κατασκευάσει η SJB στην περιοχή του χωροταξικού σχεδίου Leidschendam Centrum, το συνολικό τέλος αξιοποίησης οικοπέδου καθορίστηκε σε περίπου 1,1 εκατ. ευρώ και το τέλος ποιότητας σε περίπου 0,9 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003), με ετήσια τιμαριθμική αναπροσαρμογή κατά 2,5 % έως την καταβολή της πληρωμής. Το πόσο υψηλά θα είναι τελικά τα καταβλητέα τέλη αξιοποίησης οικοπέδου και τέλη ποιότητας θα εξαρτηθεί από τον αριθμό των οικιστικών μονάδων που έχουν όντως κατασκευασθεί.

2.3 **Αναδρομική μείωση τιμών και διαγραφή τελών**

(26) Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα το οποίο καθορίστηκε τον Μάρτιο του 2004, τα έργα κατασκευής στο Damplein είχε αρχικά προβλεφθεί να αρχίσουν τον Νοέμβριο του 2005. Ωστόσο, η έκδοση των οικοδομικών αδειών που χρειαζόταν η SJB για την έναρξη των έργων κατασκευής καθυστέρησε εξαιτίας των πολυάριθμων εθνικών δικαστικών διαδικασιών και οι άδειες χορηγήθηκαν τελικά μόλις το Νοέμβριο του 2008.

(27) Η SJB είχε αρχίσει με την προπώληση των κατοικιών τον Φεβρουάριο του 2007, αλλά συνάντησε δυσκολίες κατά την πώλησή τους και κατάφερε τελικά να προπωλήσει μόνο 20 από τις 67 προγραμματισμένες οικιστικές μονάδες. Λόγω των καθυστερήσεων που σημειώθηκαν κατά την έκδοση των απαιτούμενων οικοδομικών αδειών, οι εν λόγω συμβάσεις προπώλησης ακυρώθηκαν τον Σεπτέμβριο του 2008, με αποτέλεσμα, όταν η SJB απέσπασε τελικά τις άδειες για να αρχίσει τις κατασκευαστικές εργασίες τον Νοέμβριο του ιδίου έτους, να μην έχει προπωληθεί καμία από τις οικιστικές μονάδες που σχεδιαζόταν να κατασκευαστούν από την SJB στο Damplein. Στο μεταξύ είχε ξεσπάσει η χρηματοπιστωτική κρίση, η οποία έπληξε έντονα την ολλανδική αγορά ακινήτων.

(28) Σε συνδυασμό με τα γεγονότα αυτά η SJB ενημέρωσε τον δήμο ότι δεν επρόκειτο να αρχίσει τα έργα κατασκευής, παρά το γεγονός ότι η συμφωνία συνεργασίας του 2004 της επέτρεπε να μεταθέσει την κατασκευή των οικιστικών μονάδων μόνο εάν είχε πωληθεί λιγότερο από το 70 % των εν λόγω μονάδων. Όπως διευκρινίζεται στην αιτιολογική σκέψη 14, η ρήτρα του 70 % δεν ίσχυε για την κατασκευή των εμπορικών χώρων ή των υπόγειων χώρων στάθμευσης.

(29) Το φθινόπωρο του 2008, η SJB πρότεινε στην ΣΔΙΤ να καταβάλει 4 εκατ. ευρώ για την έκταση στο Damplein, αντί των 7,2 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003) που είχαν αρχικά συμφωνηθεί και να αρχίσει τις εργασίες κατασκευής τον Απρίλιο του 2009 ανεξάρτητα από το πόσες οικιστικές μονάδες είχαν προπωληθεί. Σε αντάλλαγμα για την προαναφερόμενη μείωση των τιμών, η SJB ήταν διατεθειμένη να παραιτηθεί από το δικαίωμά της επίκλησης της ρήτρας του 70 % που περιλαμβανόταν στη συμφωνία συνεργασίας του 2004. Η SJB είχε περαιτέρω προτείνει να αναζητήσει κάποιον επενδυτή ο οποίος θα δεσμευόταν να αγοράσει τις κατοικίες που δεν είχαν πωληθεί. Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, αυτό θα είχε ως συνέπεια η τιμή να είναι χαμηλότερη από την αναμενόμενη σε περίπτωση απευθείας πώλησης σε ιδιώτες.

(30) Στις 18 Δεκεμβρίου 2008, οι ΣΔΙΤ και SJB κατέληξαν σε συμφωνία επί της αρχής σε θέματα μείωσης των τιμών, αλλά πριν υποβάλλουν το σχετικό θέμα προς έγκριση στο Δημοτικό Συμβούλιο, ο δήμος ανέθεσε σε ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα την εντολή να διερευνήσει κατά πόσο η τιμή που είχε υπολογισθεί από την SJB ήταν σύμφωνη με την τιμή στην αγορά. Στην έκθεσή του της 11ης Φεβρουαρίου 2009 ο εμπειρογνώμονας κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, σύμφωνα με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, η αγοραία τιμή για την έκταση γης στο Damplein θα μπορούσε να αποτιμηθεί σε 4 εκατ. ευρώ το 2010 (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2010), συνεκτιμώντας το γεγονός ότι η SJB είχε αναλάβει τη δέσμευση να πωλήσει τις οικιστικές μονάδες που δεν είχαν πωληθεί σε κάποιον επενδυτή και ότι είχε με τον τρόπο αυτό αποδεχθεί να μειώσει το αρχικά προβλεπόμενο ποσοστό κέρδους και περιθώριο κινδύνου από 5 % σε 2 %. Στην έκθεση δεν λαμβανόταν υπόψη η μείωση των τελών αξιοποίησης και των τελών ποιότητας για την οικοπεδική έκταση.

(31) Έχοντας υπόψη την προαναφερόμενη έκθεση και επειδή, κατά τις ολλανδικές αρχές, ο δήμος φοβόταν ότι θα υπάρξουν περαιτέρω καθυστερήσεις και έκρινε ότι το γενικό συμφέρον επιβάλλει να αρχίσει η φάση κατασκευής το συντομότερο δυνατόν, το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε κατά τη συνεδρίασή του της 10ης Μαρτίου 2009 ότι η ΣΔΙΤ θα δηλώσει ότι συγκατατίθεται να μειωθούν οι τιμές και τα τέλη που είχαν συμφωνηθεί αρχικά το 2004 με την SJB για τις εκτάσεις που βρίσκονται στο Damplein. Στην πρόταση του δήμου της 18ης Φεβρουαρίου 2009 η οποία διαβιβάστηκε στα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου του, γίνεται λόγος για μείωση της τιμής της γης και για μείωση των τελών αξιοποίησης και ποιότητας. Στην πρόταση αναλύεται περαιτέρω ότι με την εν λόγω μείωση η φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων θα καταστεί ζημιογόνος, μολονότι είχε προβλεφθεί η εξισορρόπηση δαπανών και εσόδων σε επίπεδο νεκρού σημείου (break-even). Η πρόταση ζητούσε επίσης από τον δήμο να προβλέψει τη δημιουργία του αναγκαίου αποθεματικού για να καλύπτεται το 50 % των ζημιών. Στην πρόταση αναφέρεται περαιτέρω ότι η SJB δεν μπόρεσε να συγκεντρώσει επαρκείς χρηματοδοτικούς πόρους για την ανάπτυξη του Damplein εξαιτίας της χρηματοοικονομικής κρίσης.

(32) Η μείωση των τιμών οριστικοποιήθηκε με την συμφωνία που συνομολογήθηκε την 1η Μαρτίου 2010 (εφεξής η «συμπληρωματική συμφωνία») μεταξύ του δήμου, της ΣΔΙΤ και της SJB. Με τη συμφωνία αυτή τροποποιήθηκαν η συμφωνία συνεργασίας του 2004, η συμφωνία κατασκευής του έργου με την SJB και η συμφωνία κατασκευής του έργου με τον δήμο της 22ας Νοεμβρίου 2004. Στο άρθρο 2 παράγραφος 1 σημείο 2 πρώτο εδάφιο της συμπληρωματικής συμφωνίας καθοριζόταν ότι, σε αντίθεση με όσα είχαν

([11]) Σύμφωνα με το «Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009», ο δήμος μπορεί να ζητήσει από τους ιδιώτες να συμμετάσχουν στο κόστος των έργων υποδομής. Για τον σκοπό αυτό, στη συμφωνία συνεργασίας του 2004 ορίζεται ότι οι ιδιώτες καταβάλλουν, εκτός από την τιμή για την έκταση γης, τέλος αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και, δεδομένου ότι ο δήμος αποφάσισε να χρησιμοποιήσει προϊόντα υψηλής ποιότητας για την ανάπτυξη των δημόσιων χώρων, τέλος ποιότητας.

συνομολογηθεί στη συμφωνία συνεργασίας του 2004, η τιμή πώλησης στην SJB για το οικόπεδο που βρισκόταν στο Damplein θα ανερχόταν σε 4 εκατομμύρια ευρώ. Στο άρθρο 2 παράγραφος 1 σημείο 2 δεύτερο εδάφιο της συμπληρωματικής συμφωνίας προβλεπόταν η διαγραφή των τελών αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και των τελών ποιότητας που είχαν προβλεφθεί με βάση την προηγούμενη συμφωνία. Στο δεύτερο εδάφιο δεν γίνεται ειδικότερα καμία αναφορά στο οικόπεδο στο Damplein ([12]).

(33) Όπως προκύπτει περαιτέρω από τη συμπληρωματική συμφωνία, η SJB είχε αρχίσει τα έργα κατασκευής στο Damplein στις 7 Ιουλίου 2009 και έπρεπε να εκτελέσει τις εν λόγω εργασίες χωρίς καμία διακοπή. Τα έργα έπρεπε να έχουν ολοκληρωθεί έως τον Δεκέμβριο του 2011. Σε περίπτωση καθυστερημένης παράδοσης, η SJB ήταν υποχρεωμένη να επιστρέψει μέρος της μειωμένης τιμής. Η παράδοση του ακινήτου θα γινόταν το αργότερο στα μέσα Μαρτίου 2010 και η πληρωμή θα γινόταν το αργότερο την ημέρα της εγχείρισης.

(34) Στις 13 Ιουλίου 2009 εξάλλου η ΣΔΙΤ και η SJB συνήψαν νέα συμφωνία για τους δημόσιους υπόγειους χώρους στάθμευσης ([13]). Σύμφωνα με την εν λόγω συμφωνία, η SJB θα αρχίσει τα κατασκευαστικά έργα για τους δημόσιους υπόγειους χώρους στάθμευσης κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2009 και θα τα εκτελέσει εντός της καθορισμένης προθεσμίας. Η ΣΔΙΤ θα καταβάλει στην SJB 5,4 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Απριλίου 2009) για την κατασκευή του δημόσιου υπόγειου χώρου στάθμευσης ([14])· το ποσό αυτό θα παραμείνει σταθερό έως την παράδοση του έργου χωρίς καμία τιμαριθμική προσαρμογή.

(35) Στις 15 Ιανουαρίου 2010 η SJB και η Wooninvest Projecten BV, εταιρία που διατηρούσε δεσμούς με έναν από τους επιχειρηματίες κατασκευών που είχαν υπογράψει τη συμφωνία συνεργασίας του 2004, συνήψαν σύμβαση αγοράς/έργου για την αγορά 43 οικιστικών μονάδων, οι οποίες θα εκμισθώνονταν σε ιδιώτες από την Wooninvest. Τα μέρη συμφώνησαν επίσης ότι, σε περίπτωση που η SJB έβρισκε κάποιον ιδιώτη αγοραστή για ορισμένες από αυτές τις οικιστικές μονάδες πριν από τις 29 Ιανουαρίου 2010, οι εν λόγω μονάδες δεν θα πωληθούν στην Wooninvest. Στη συμφωνία καθοριζόταν επίσης ότι, κατά τη χρονική περίοδο από τις 29 Ιανουαρίου 2010 έως την παράδοση των μονάδων στην Wooninvest, η SJB θα μπορούσε να εξαγοράσει τις μονάδες που είχαν πωληθεί στην Wooninvest υπό τους ίδιους όρους με εκείνους που είχαν πωληθεί στην Wooninvest, με προσαύξηση του τιμήματος κατά την αποζημίωση για τις δαπάνες με τα οποία είχε επιβαρυνθεί η Wooninvest και με επιτόκιο 6 % ετησίως για την περίοδο μεταξύ της πληρωμής από την Wooninvest στην SJB και της ημερομηνίας επαναπαράδοσης των μονάδων από την Wooninvest στην SJB (άρθρο 24).

3. ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΙΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

(36) Με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή κίνησε την επίσημη διαδικασία έρευνας που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 2 της ΣΛΕΕ, επειδή η αναδρομική μείωση των τιμών της γης και η διαγραφή των τελών αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων και των τελών ποιότητας από τη ΣΔΙΤ υπέρ της SJB (στο εξής τα «επίμαχα μέτρα») συνιστούν ενδεχομένως κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ και επειδή η Επιτροπή διατηρεί αμφιβολίες κατά πόσο αυτά είναι συμβιβάσιμα με την εσωτερική αγορά.

(37) Η Επιτροπή είναι ιδίως της γνώμης ότι είναι απίθανο ότι ένας υποθετικός ιδιώτης πωλητής, σε κατάσταση παρόμοια με εκείνη του δήμου, θα είχε αποδεχθεί την αυτή μείωση της τιμής και διαγραφή των τελών που επιβάλλεται από την αρχή του ιδιώτη επενδυτή ο οποίος ενεργεί υπό συνθήκες οικονομίας της αγοράς. Με την αναδρομική μείωση της τιμής πώλησης του οικοπέδου που η εταιρεία πώλησε στην SJB, η ΣΔΙΤ, και επομένως ο δήμος, αποφάσισε να επωμισθεί τον κίνδυνο της παρακμάζουσας αγοράς κτηματικών συναλλαγών. Η συμπεριφορά αυτή αντιβαίνει στους ισχυρισμούς των ίδιων των ολλανδικών αρχών ότι η φάση κατασκευής του έργου θα γινόταν με απόλυτη ευθύνη και δαπάνη των ιδιωτών επιχειρηματιών κατασκευών, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και η SJB. Δεδομένου ότι η ΣΔΙΤ δεν είχε καμία χρηματοδοτική συμμετοχή στη συγκεκριμένη φάση του σχεδίου ως πωλητής των γηπέδων-οικοπέδων, δεν υπάρχει κανένας λόγος να πιστεύεται ότι κάποιος υποθετικός ιδιώτης πωλητής σε παρόμοια κατάσταση με τον δήμο θα αποδεχόταν να μειώσει αναδρομικά τη συμφωνηθείσα τιμή πώλησης για ένα οικόπεδο, διότι ο προβλεπόμενος αγοραστής αντιμετώπιζε δυσχέρειες κατά την πώληση των οικιστικών μονάδων που σκόπευε να ανεγείρει σε αυτές τις εκτάσεις. Αλλά και η διαγραφή των τελών αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων και των τελών ποιότητας δεν φαίνεται να είναι σύμφωνη με την αρχή του ιδιώτη επενδυτή ο οποίος ενεργεί υπό συνθήκες οικονομίας της αγοράς, δεδομένου ότι φαίνεται απίθανο ότι κάποιος ιδιώτης επενδυτής θα διέγραφε αναδρομικά τη συμφωνηθείσα συμμετοχή στις δαπάνες χωρίς αντάλλαγμα.

(38) Τέλος, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες κατά πόσον τα επίμαχα μέτρα θα μπορούσαν να υπαχθούν σε κάποια από τις παρεκκλίσεις που προβλέπονται στο άρθρο 107 της ΣΛΕΕ.

4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΩ ΧΩΡΩΝ

(39) Οι ολλανδικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την απόφαση της Επιτροπής για την κίνηση της διαδικασίας με επιστολή της 18ης Απριλίου 2012.

4.1 Παρατηρήσεις σχετικά με τα πραγματικά περιστατικά

(40) Οι ολλανδικές αρχές ισχυρίστηκαν ότι, σε αντίθεση με ό, τι διαφαίνεται από τη διατύπωση του άρθρου 2 παράγραφος 1 σημείο 2 της συμπληρωματικής συμφωνίας, ο δήμος δεν είχε διαγράψει πλήρως τα ποσά των αρχικώς συμφωνηθέντων τελών αξιοποίησης και ποιότητας στο πλαίσιο της συμφωνίας συνεργασίας του 2004, αλλά μόνο τα τέλη που οφείλονταν από την SJB για τις οικιστικές μονάδες που σχεδιαζόταν να ανεγερθούν στο Damplein. Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, τα εν λόγω τέλη ανέρχονταν συνολικά σε 551 544 ευρώ (με βάση την τιμή την 1η Ιανουαρίου 2003, με αποτέλεσμα να αντιπροσωπεύουν συνολικό ποσό ύψους

([12]) Το άρθρο 2 παράγραφος 1 σημείο 2 πρώτο εδάφιο της συμπληρωματικής συμφωνίας προβλέπει τα εξής: «Κατά παρέκκλιση από τις ρυθμίσεις που προβλέπονται σε μία ή περισσότερες από τις συμφωνίες που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις (i) η τιμή αγοράς του αντικειμένου που αγοράζεται, που οφείλει να καταβάλει ο αγοραστής στον πωλητή κατά τη διάθεσή του, καθορίζεται βάσει των όρων που απαριθμούνται στην παρούσα συμφωνία σε 4 000 000 ευρώ (ολογράφως: τέσσερα εκατομμύρια ευρώ) χωρίς τον ΦΠΑ με τον οποίο επιβαρύνεται ο αγοραστής και με προσαύξηση με τόκο 5 % από την 1η Ιανουαρίου 2010· (ii) δεν οφείλεται να καταβληθούν το τέλος αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και το τέλος ποιότητας που είχαν αρχικά συμφωνηθεί· (iii) το οικόπεδο διατίθεται οικοδομήσιμο. Η τιμή αγοράς βασίζεται στο επίπεδο τιμών που ίσχυε την 1η Ιανουαρίου του 2010 και δεν είναι δυνατόν να συμψηφιστεί.»

([13]) Στη νέα αυτή συμφωνία γίνεται λόγος για 208 χώρους στάθμευσης, δηλαδή για λιγότερους από τους 225 που είχαν αρχικά προβλεφθεί.

([14]) Αυτό συμβαδίζει με το ποσό των 4,6 εκατ. ευρώ που είχε καθορισθεί προηγουμένως (με βάση την αξία την 1η Ιανουαρίου 2003), με τιμαριθμική προσαρμογή 2,5 % έως και την 1η Ιανουαρίου 2010.

719 400 ευρώ την 1η Ιανουαρίου 2010). Προς θεμελίωση των ισχυρισμών τους, οι ολλανδικές αρχές παρέπεμψαν στην πρόταση μείωσης των τιμών που είχε διαβιβάσει ο δήμος στο Δημοτικό Συμβούλιο στις 18 Φεβρουαρίου 2009 και στο πρόγραμμα οικοδομικών εργασιών που επισυναπτόταν στη συμφωνία συνεργασίας του 2004 στο οποίο τα τέλη αξιοποίησης και τα τέλη ποιότητας στο Damplein καθορίζονταν σε 551 554 ευρώ.

(41) Οι ολλανδικές αρχές ενημέρωσαν εξάλλου την Επιτροπή ότι οι μειώσεις των τιμών για την SJB είχαν ήδη συζητηθεί στο πλαίσιο της ΣΔΙΤ το 2006 και το 2008. Το 2006 η ΣΔΙΤ αποφάσισε να μειώσει την τιμή πώλησης της γης για τους εμπορικούς χώρους, επειδή μπόρεσαν να δημιουργηθούν λιγότεροι εμπορικοί χώροι από ό,τι είχε αρχικά προβλεφθεί, ενώ το 2008 η ΣΔΙΤ αποφάσισε να χορηγήσει αντιστάθμιση στην SJB λόγω των καθυστερήσεων που σημειώθηκαν κατά τη χορήγηση της άδειας κατασκευής. Οι εν λόγω μειώσεις προβλεπόταν να παραχωρηθούν υπό τον όρο ότι θα δοθεί στην SJB έγκυρη οικοδομική άδεια πριν από την 1η Οκτωβρίου 2008. Δεδομένου ότι αυτό δεν συνέβη, τα μέρη αποφάσισαν να διαπραγματευτούν εκ νέου την μείωση. Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, η μείωση της τιμής για το οικόπεδο στο Damplein και οι διαγραφές των τελών πρέπει να υπολογιστούν όπως ορίζεται στον πίνακα 1.

Πίνακας 1

Υπολογισμός της μείωσης των τιμών και των απαλλαγών από τα τέλη που προτείνονται από τις αρχές των Κάτω Χωρών

Μείωση των τιμών για το Damplein	Επίπεδο τιμών την 1.1.2010
Αξία της έκτασης γης	8 622 480
Τέλη αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και τέλη ποιότητας	719 400
Συνολικό ποσό για το οικόπεδο και τα τέλη	9 341 880
Συμφωνηθείσες μειώσεις το 2006 και το 2008	– 1 734 245
Μειωμένη τιμή	7 607 635
Τιμή με βάση τη συμπληρωματική συμφωνία του Μαρτίου 2010	– 4 000 000
Συνολική μείωση	**3 607 635**

4.2 **Παρατηρήσεις σχετικά με την ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης**

(42) Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, τα επίμαχα μέτρα δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Οι ολλανδικές αρχές υποστηρίζουν ουσιαστικά την άποψη ότι τα επίμαχα μέτρα δεν παρέχουν στην SJB πλεονέκτημα που δεν θα είχε αποκτήσει υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς.

(43) Οι ολλανδικές αρχές είναι της γνώμης ότι ο δήμος έδρασε σύμφωνα με τις αρχές του ιδιώτη επενδυτή ο οποίος ενεργεί υπό τις συνθήκες της οικονομίας της αγοράς, δεδομένου ότι η μη εκτέλεση του σχεδίου στο Damplein θα είχε επιπτώσεις για το συνολικό σχέδιο Leidschendam Centrum και θα είχε προκαλέσει άμεση και έμμεση ζημία στον δήμο.

(44) Για τον υπολογισμό της άμεσης ζημίας, ο δήμος βασίστηκε κατ' αρχήν στην εκδοχή ότι η SJB θα χρειαζόταν τουλάχιστον δύο χρόνια για να πωλήσει το 70 % των οικιστικών μονάδων κατά τη διάρκεια της κρίσης και για να αρχίσει την κατασκευή των έργων χωρίς τη συμπληρωματική συμφωνία. Ο δήμος είχε προβλέψει στον προϋπολογισμό ότι η άμεση ζημία από την περαιτέρω διετή καθυστέρηση θα ανερχόταν σε 2,85 εκατ. ευρώ για τη ΣΔΙΤ, εκ των οποίων το 50 % θα καταλογιζόταν σε βάρος του δήμου. Εξάλλου, είχε εκτιμήσει ότι οι πρόσθετες άμεσες δαπάνες για να συντηρήσει ο δήμος μόνος του την υποβαθμισμένη περιοχή θα ανέρχονταν σε 50 000 ευρώ (βλ. πίνακα 2).

Πίνακας 2

Υπολογισμός των άμεσων ζημιών από τις αρχές των Κάτω Χωρών

Άμεση ζημία σε περίοδο δύο ετών	ΣΔΙΤ	Δήμος (50 %)
Δαπάνες τόκων για την πιστωτική διευκόλυνση (5 % επί μια διετία, ανεξόφλητες οφειλές έως την 1.1.2009: 17 εκατ. ευρώ)	1 800 000	900 000
Προσωρινή παροχή προστατευτικών φρακτών, πινακίδων οδικής σήμανσης και συντήρηση	60 000	30 000
Προβλέψεις για την αύξηση του κόστους (τιμαριθμική αναπροσαρμογή 2,5 %)	385 000	192 500
Πρόσθετες δαπάνες σχεδιασμού, ήτοι δαπάνες σχετιζόμενες με τα γραφεία του επιχειρηματία κατασκευών, π.χ. για σκοπούς οικονομικής διαχείρισης, ασφάλισης κ.λπ.	600 000	300 000
Συντήρηση της υποβαθμισμένης περιοχής		50 000
Σύνολο	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Οι ολλανδικές αρχές ισχυρίζονται εξάλλου ότι τέτοιου είδους καθυστερήσεις θα συνεπάγονταν έμμεση ζημία για τον δήμο, η οποία θα εκδηλωνόταν με την περαιτέρω επιδείνωση των δημόσιων χώρων, την απώλεια εμπιστοσύνης για την περιοχή από τους κατοίκους και από τους μελλοντικούς αγοραστές γηπέδων-οικοπέδων, τις δαπάνες για την τροποποίηση του προορισμού των χώρων επαγγελματικής χρήσης, τις αξιώσεις αποζημίωσης των επιχειρήσεων, τις δαπάνες συντήρησης και την προσαρμογή των σχεδίων για τα υπόλοιπα επιμέρους έργα. Οι καθυστερήσεις αυτές θα μπορούσαν να σημάνουν το τέλος για τα εμπορικά καταστήματα στην αναπτυσσόμενη περιοχή, η παρουσία των οποίων αποτελεί εστία αναβάθμισης της ποιότητας ζωής για ολόκληρη την περιοχή. Ήδη πριν αρχίσει η εφαρμογή του σχεδίου, περίπου το 23 % των καταστημάτων ήταν κενά, ενώ το 27 % των καταστημάτων είχε σταματήσει να ασκεί επιχειρηματικές δραστηριότητες έως το 2010. Χωρίς την αναγκαία αναζωογόνηση, η πορεία εξαθλίωσης ολόκληρης της περιοχής θα συνεχισθεί περαιτέρω.

(46) Οι ολλανδικές αρχές είναι επομένως της άποψης ότι ο δήμος ενήργησε όπως θα συμπεριφερόταν ένας ιδιώτης επενδυτής υπό συνθήκες οικονομίας αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη τις δημοσιονομικές προβλέψεις και προσπαθώντας να περιορίσει, προς το δικό του συμφέρον, την άμεση και έμμεση ζημία που θα απέρρεε από την περαιτέρω καθυστέρηση του έργου. Είχε παράλληλα διαβεβαιωθεί ότι τα έργα κατασκευής στο Damplein θα εκτελεσθούν.

(47) Δεύτερον, οι ολλανδικές αρχές ανέφεραν ότι ο δήμος είχε ενεργήσει όπως ένας ιδιώτης επενδυτής, εγκρίνοντας τα επίμαχα μέτρα με αντάλλαγμα τη δέσμευση της SJB ότι θα παραιτηθεί από το δικαίωμα να επικαλεστεί τη ρήτρα του 70 %. Το γεγονός ότι η SJB δεν ήταν πλέον σε θέση να επικαλεστεί τη ρήτρα του 70 % είχε επιπτώσεις για την εγκυρότητα των παραδοχών στις οποίες είχε βασιστεί η αρχική αποτίμηση της έκτασης γης το 2003 και η τιμή που καθορίστηκε στη συμφωνία συνεργασίας του 2004. Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, η μείωση της τιμής πώλησης για την έκταση γης και η διαγραφή των τελών συνιστούσαν την αντιπαροχή του δήμου σε αντάλλαγμα για την προθυμία της SJB να παραιτηθεί από το δικαίωμά της επίκλησης της ρήτρας του 70 %. Χωρίς τη συμπληρωματική συμφωνία, η SJB δεν θα είχε δρομολογήσει τα έργα κατασκευής στο Damplein.

4.3 **Παρατηρήσεις σχετικά με τον συμβιβάσιμο χαρακτήρα της κρατικής ενίσχυσης**

(48) Σε περίπτωση που η Επιτροπή θα κατέληγε στο συμπέρασμα ότι τα επίμαχα μέτρα συνιστούν κρατική ενίσχυση, οι αρχές των Κάτω Χωρών επικαλέστηκαν ότι η εν λόγω ενίσχυση θα μπορούσε να είναι συμβιβάσιμη με την εσωτερική αγορά σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ.

4.3.1 *Γενικό συμφέρον*

(49) Όπως διατείνονται οι ολλανδικές αρχές, ο δήμος είχε δημόσιο συμφέρον για την υλοποίηση αυτού του σχεδίου. Καθώς μεγάλο μέρος των εκτάσεων στο Damplein αποτελούσαν χέρσα εδάφη ενώ συνεχιζόταν η υποβάθμιση της συνοικίας, ο Δήμος θεώρησε ότι η έναρξη των έργων κατασκευής είχε ζωτική σημασία όχι μόνο για την ανάπτυξη του Damplein, αλλά και για ολόκληρο το κέντρο της πόλης του Leidschendam. Ιδίως η καθυστέρηση της κατασκευής του υπόγειου σταθμού χώρων στάθμευσης θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την υλοποίηση των υπόλοιπων επιμέρους έργων.

4.3.2 *Στόχος κοινού συμφέροντος*

(50) Κατά την άποψη των ολλανδικών αρχών, η αναζωογόνηση του κέντρου του Leidschendam συμβάλλει στον στόχο της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής, όπως ορίζεται στο άρθρο 3 της συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «ΣΕΕ») και στο άρθρο 174 της ΣΛΕΕ. Με την ανάπλαση του κέντρου της πόλης εκμεταλλεύεται αποτελεσματικά ο πενιχρός χώρος για νέες κατοικίες, εμπορικούς χώρους και υπόγειο σταθμό χώρων στάθμευσης στο Leidschendam, ενώ η βελτίωση των δημόσιων υποδομών συμβάλλει στη συνοχή του κέντρου της πόλης στο σύνολό του.

4.3.3 *Καταλληλότητα της συμπληρωματικής συμφωνίας*

(51) Οι αρχές των Κάτω Χωρών υποστηρίζουν ότι η SJB δεν μπορεί να εξαναγκασθεί να αρχίσει τις κατασκευαστικές εργασίες στο Damplein λόγω της ρήτρας του 70 % που περιλαμβάνεται στη συμφωνία συνεργασίας του 2004. Τη στιγμή που δόθηκε στην SJB έγκυρη οικοδομική άδεια, η ολλανδική αγορά γηπέδων-οικοπέδων είχε πληγεί από την πιστωτική κρίση, με αποτέλεσμα να έχει καταστεί ακόμη λιγότερο αυτονόητο ότι η SJB θα πωλούσε σύντομα το 70 % των οικιστικών μονάδων στην αγορά ελεύθερης διάθεσης. Για τον λόγο αυτό η συμφωνία συνεργασίας του 2004 αποτέλεσε αντικείμενο αναδιαπραγμάτευσης, δεδομένου ότι ο δήμος έκρινε ότι η έναρξη των κατασκευαστικών έργων στο Damplein είχε απόλυτη προτεραιότητα. Η συμπληρωματική συμφωνία ήταν συνεπώς σκόπιμη και αναγκαία, προκειμένου να επιτύχει ο δήμος τον στόχο της αναζωογόνησης του Damplein.

4.3.4 *Αναλογικότητα*

(52) Δεδομένου ότι ο δήμος επιδίωκε την άμεση έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, η SJB υποχρεώθηκε να παραιτηθεί από το δικαίωμά της να επικαλεσθεί τη ρήτρα του 70 % και να δρομολογήσει τα κατασκευαστικά έργα, διατρέχοντας τον κίνδυνο να μην μπορέσουν ενδεχομένως να πωληθούν οι κατοικίες. Αυτό είχε ως συνέπεια να υπολογιστεί η προηγουμένως συμφωνηθείσα τιμή εκ νέου από την SJB. Ο υπολογισμός αυτός ελέγχθηκε στη συνέχεια από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα ο οποίος έκρινε ότι η συμφωνηθείσα τιμή ήταν σύμφωνη με την τιμή της αγοράς.

(53) Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, το γεγονός ότι η τιμή χαρακτηρίστηκε σύμφωνη με την τιμή της αγοράς από τον ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα αποδεικνύει ότι η μείωση των τιμών είναι αναλογική. Αυτό συνεπάγεται ότι δεν είχε υπάρξει υπεραντιστάθμιση προς όφελος της SJB. Η μείωση της τιμής συνιστούσε την αντιπαροχή του δήμου για την προθυμία της SJB να παραιτηθεί από το δικαίωμά της να επικαλεσθεί τη ρήτρα του 70 %. Χωρίς τη συμπληρωματική συμφωνία, η SJB δεν θα είχε δρομολογήσει τις εργασίες κατασκευής στο Damplein.

(54) Μέσω της συμμετοχής της στην ΣΔΙΤ, η SJB επωμίζεται περαιτέρω η ίδια το 50 % των κινδύνων και δαπανών αξιοποίησης των οικοπεδικών εκτάσεων, συμβάλλοντας έτσι στη συμφωνηθείσα μείωση της τιμής πώλησης. Για να επιτευχθεί ο στόχος να είναι ισοσκελισμένο το ισοζύγιο αξιοποίησης, αποφασίστηκε η SJB να συνεισφέρει ποσό 2,6 εκατ. ευρώ στη ΣΔΙΤ (σημείο 5.2.1 του ρυθμιστικού σχεδίου αξιοποίησης του Damcentrum) και να επιβαρυνθεί η ΣΔΙΤ με το 50 % του κόστους του σχολείου, από το οποίο το 25 % θα βαρύνει την SJB (0,7 εκατ. ευρώ).

4.3.5 *Νόθευση του ανταγωνισμού*

(55) Τέλος, οι ολλανδικές αρχές ισχυρίζονται ότι η αναδρομική μείωση των τιμών αφορά την ανέγερση 67 οικιστικών μονάδων και 14 εμπορικών χώρων που σχεδιάζεται να πωληθούν σε τιμές οι οποίες ανταποκρίνονται στην τιμή της αγοράς, με βάση την αποτίμηση που έχει γίνει από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα. Για τον λόγο αυτό, η νόθευση του ανταγωνισμού έχει άκρως τοπικό χαρακτήρα και δεν πρόκειται να εξουδετερώσει τις θετικές επιπτώσεις από την ολοκλήρωση του σχεδίου.

5. **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΡΙΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ**

(56) Μόνο το Ίδρυμα διαβίβασε παρατηρήσεις ανταποκρινόμενο στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας. Το Ίδρυμα επικροτεί την απόφαση κίνησης της διαδικασίας, αλλά είναι της γνώμης ότι τα επίμαχα μέτρα που περιγράφονται σε αυτήν αποτελούν μέρος πολύ ευρύτερων μέτρων ενίσχυσης και παραπέμπει σε συνδυασμό με αυτό το σημείο στην καταγγελία του και στα συμπληρωματικά στοιχεία που υποβάλλονται μέσω αυτής. Το Ίδρυμα αναφέρεται ιδίως στην μεταβίβαση των γηπέδων-οικοπέδων από τον δήμο στη σύμπραξη δημόσιου και ιδιωτικού τομέα που εικάζεται ότι έγινε δωρεάν.

(57) Το Ίδρυμα είναι της γνώμης ότι η καθυστέρηση του έργου δεν οφειλόταν στις εθνικές δικαστικές διαδικασίες που είχαν κινηθεί από αυτό, ούτε στο γεγονός ότι η χρηματοπιστωτική κρίση είχε καθυστερήσει τις πωλήσεις των διαμερισμάτων στο Damplein. Σύμφωνα με το Ίδρυμα, δεν είχε υπάρξει καμία ζήτηση στην αγορά για το είδος των κατοικιών που σχεδιαζόταν να κατασκευαστούν στο Damplein από την εποχή της έναρξης του έργου το 2004.

(58) Σύμφωνα με το Ίδρυμα, η αξία των γηπέδων-οικοπέδων δεν είχε αποτιμηθεί από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα ούτε το 2003, αλλά ούτε το 2009.

6. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΩΝ ΚΑΤΩ ΧΩΡΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΡΙΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

(59) Οι ολλανδικές αρχές επισήμαναν ότι η διαμόρφωση του σχεδίου από τον δήμο ήταν διαφανής και ότι περιγραφόταν στο έγγραφο με τίτλο «Concept Masterplan Damcentrum» (βασικό ρυθμιστικό σχέδιο για το Damcentrum), το οποίο εγκρίθηκε στις 6 Απριλίου 2004. Μόνο το οικονομικά ευαίσθητο σκέλος των συμφωνιών ή ορισμένα μέρη τους τηρούνται μυστικά.

(60) Όσον αφορά τη δωρεάν μεταβίβαση των γηπέδων-οικοπέδων από τον δήμο στην ΣΔΙΤ, ο δήμος διευκρίνισε ότι αυτό δεν αποτελεί μέρος της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας και παρέπεμψε στις παρατηρήσεις που είχε διαβιβάσει στην Επιτροπή το 2009, στις οποίες εξηγούσε ότι η εν λόγω μεταφορά δεν είχε γίνει δωρεάν δεδομένου ότι η ΣΔΙΤ παρέχει υπηρεσίες σε αντάλλαγμα. Στις παρατηρήσεις του που είχε διαβιβάσει παλαιότερα, ο δήμος είχε τονίσει ότι οι εργασίες που εκτελούνται από τη ΣΔΙΤ θα πρέπει κανονικά να επιβαρύνουν τον δήμο.

(61) Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, τόσο οι διαφορετικές νομικές διαδικασίες που είχαν κινηθεί με πρωτοβουλία του Ιδρύματος, οι οποίες προκάλεσαν μεγάλο κύμα αρνητικής δημοσιότητας για το σχέδιο, όσο και η πιστωτική κρίση είχαν αρνητικό αντίκτυπο στις πωλήσεις κατοικιών στο Damplein. Ωστόσο, όταν εγκαινιάστηκαν οι αρχικές πωλήσεις το 2007, πωλήθηκε σχεδόν το ένα τρίτο των οικιστικών μονάδων. Οι συγκεκριμένες συμφωνίες πώλησης ακυρώθηκαν μεταγενέστερα λόγω καθυστερημένης έκδοσης των αναγκαίων οικοδομικών αδειών. Μπορεί συνεπώς να συναχθεί το συμπέρασμα ότι κατά την έναρξη του έργου υπήρχε ζήτηση για αυτές τις κατοικίες.

(62) Οι ολλανδικές αρχές επισημαίνουν περαιτέρω ότι οι ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες επελέγησαν από τον δήμο, ο οποίος δεν είχε συμφέρον να προσδιορισθεί χαμηλή τιμή για το οικόπεδο.

7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΜΑΧΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

7.1 Ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ

(63) Το άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ ορίζει ότι «*ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές.*»

(64) Πρώτον, δεν αμφισβητείται ότι τόσο η SJB, όσο και η Schouten de Jong και το Bouwfonds, τα μέλη αυτής της ομάδας συνεργασίας, αποτελούν επιχειρήσεις κατά την έννοια της προαναφερόμενης διάταξης, εφόσον ασκούν οικονομικές δραστηριότητες με προσφορά αγαθών και υπηρεσιών στην αγορά, όπως αναφέρεται στην απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας.

(65) Δεύτερον, τα επίμαχα μέτρα εγκρίθηκαν από τη ΣΔΙΤ, με άλλα λόγια δηλαδή με την απαιτούμενη σύμφωνη γνώμη του δήμου, ο οποίος κατέχει μερίδιο 50 % στη ΣΔΙΤ. Δεδομένου ότι οι αποφάσεις της ΣΔΙΤ λαμβάνονται ομόφωνα και ότι η ομοφωνία για τα μέτρα αυτά δεν θα μπορούσε να έχει επιτευχθεί χωρίς τη ρητή συγκατάθεση του Δημοτικού Συμβουλίου, η απόφαση της ΣΔΙΤ να εγκρίνει τα επίμαχα μέτρα είναι καταλογιστέα στο Δημόσιο. Εάν ο δήμος δεν ενέκρινε τα επίμαχα μέτρα, ο χρηματοοικονομικός κίνδυνος που θα αντιμετώπιζε συνεπεία της συμμετοχής του στη ΣΔΙΤ θα ήταν αναλογικά χαμηλότερος. Η μείωση των τιμών και η διαγραφή των τελών από τη ΣΔΙΤ συνιστούν κατά συνέπεια απώλεια κρατικών πόρων.

(66) Τρίτον, επειδή πρόκειται για μέτρα που ωφελούν μόνο την SJB και, σε τελική ανάλυση, τη Schouten de Jong και το Bouwfonds, τα μέλη της ομάδας συνεργασίας, πρέπει να θεωρηθούν επιλεκτικά.

(67) Οι ολλανδικές αρχές αμφισβητούν εξάλλου ότι ο δήμος, διατυπώνοντας τη συμφωνία του με τη μείωση της αρχικά συμφωνημένης τιμής για το οικόπεδο που πωλήθηκε στην SJB και τη διαγραφή των τελών, παραχώρησε οικονομικό πλεονέκτημα στην SJB, το οποίο δεν θα είχε αποκτήσει διαφορετικά υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Αμφισβητούν επίσης τον ισχυρισμό ότι τα επίμαχα μέτρα νοθεύουν τον ανταγωνισμό και επηρεάζουν τις ενδοενωσιακές συναλλαγές.

(68) Για τους λόγους που αναπτύσσονται στις αιτιολογικές σκέψεις 69 έως και 89, η Επιτροπή διαφωνεί με τις ολλανδικές αρχές όσον αφορά τα εν λόγω σημεία.

7.1.1 *Πλεονέκτημα*

(69) Κατά πάγια νομολογία ([15]), η πώληση από τις δημόσιες αρχές εκτάσεων ή κτιρίων σε επιχείρηση ή ιδιώτη που ασκεί οικονομική δραστηριότητα, μπορεί να συνιστά κρατική ενίσχυση, μεταξύ άλλων, όταν δεν πραγματοποιείται στην αξία της αγοράς, ήτοι στην τιμή την οποία θα ήταν πιθανό να καθορίσει ιδιώτης επενδυτής, ο οποίος δρα υπό συνήθεις συνθήκες ανταγωνισμού.

(70) Η Επιτροπή επισημαίνει σε συνδυασμό με το θέμα αυτό ότι οι κτηματικές συναλλαγές θα πρέπει, καταρχήν, να αξιολογούνται βάσει της ανακοίνωσης της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές ([16]), η οποία περιλαμβάνει ορισμένες κατευθυντήριες γραμμές για τα κράτη μέλη, κατά τρόπο ώστε να εγγυάται ότι η πώληση γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές δεν εμπεριέχει κρατική ενίσχυση. Στην ανακοίνωση περιγράφονται δύο μέθοδοι για να αποκλείεται η ύπαρξη ενίσχυσης κατά τις συναλλαγές αυτού του είδους: πρώτον, η πώληση γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων μετά από άνευ όρων διαγωνισμό, ανάλογο με δημοπρασία, με ανοικτή διαδικασία, τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας και με επιλογή της υψηλότερης ή μοναδικής προσφοράς, και, δεύτερον, η εκ των προτέρων κατάρτιση έκθεσης αποτίμησης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα. Σκοπός των μεθόδων αυτών είναι να διασφαλίζεται ότι η τιμή στην οποία πωλείται το γήπεδο από δημόσια αρχή αντικατοπτρίζει όσο το δυνατόν επαρκέστερα την αγοραία αξία της συγκεκριμένης γης, με αποτέλεσμα να τηρούνται οι αρχές του ιδιώτη επενδυτή ο οποίος ενεργεί υπό τις συνθήκες της οικονομίας της αγοράς, έτσι ώστε να αποκλείεται το ενδεχόμενο η εν λόγω πώληση να παρέχει οικονομικό

([15]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 16ης Δεκεμβρίου 2010 στην υπόθεση C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG κατά BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH., Συλλογή 2010, σ. I-13083, σκέψη 34, και απόφαση της 2ας Σεπτεμβρίου 2010 στην υπόθεση C-290/07 P, Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Scott SA, Συλλογή 2010, σ. I-7763, σκέψη 68, καθώς και απόφαση της 13ης Δεκεμβρίου 2011 στην υπόθεση T-244/08, Konsum Nord ekonomisk förening κατά Επιτροπής, η οποία δεν έχει ακόμη δημοσιευθεί στη Συλλογή, σκέψη 61.

([16]) ΕΕ C 209 της 10.7.1997, σ. 3.

πλεονέκτημα στον αγοραστή της έκτασης γης. Δεν μπορεί, ωστόσο, σε τέτοιες περιπτώσεις να αποκλειστεί επίσης το ενδεχόμενο εφαρμογής άλλων μεθόδων αποτίμησης, εφόσον διασφαλίζεται ότι η τιμή που καταβάλλει όντως ο αγοραστής βάσει των προαναφερόμενων μεθόδων αντικατοπτρίζει κατά το δυνατόν ακριβέστερα την αγοραία αξία της εν λόγω έκτασης ([17]).

(71) Στην υπόθεση που κρίνεται εν προκειμένω, δεν διοργανώθηκε διαδικασία διαγωνισμού άνευ όρων. Έστω και εάν τον Μάρτιο του 2003 πραγματοποιήθηκε αποτίμηση από πραγματογνώμονα για τον προσδιορισμό των τιμών πώλησης που είχαν καθοριστεί στη συμφωνία συνεργασίας του 2004, η τιμή που συμφωνήθηκε με την SJB για την αγορά του οικοπέδου στο Damplein μειώθηκε στη συνέχεια το 2010, ενώ διαγράφηκαν τα τέλη που είχαν προηγουμένως συμφωνηθεί συνεπεία της συμπληρωματικής συμφωνίας.

(72) Όσον αφορά την αποτίμηση από πραγματογνώμονα του Φεβρουαρίου 2009 για την οποία έγινε προηγουμένως λόγος στην αιτιολογική σκέψη 30, η Επιτροπή είναι της άποψης ότι η μέθοδος υπολειμματικής αξίας που χρησιμοποιήθηκε σε αυτήν την εκ των υστέρων αξιολόγηση δεν είναι κατάλληλη για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας της γης η οποία πωλήθηκε στην SJB, δεδομένου ότι η αναμενόμενη μείωση του προϊόντος από την πώληση των οικιστικών μονάδων απορροφάται παντελώς από την τιμή για την έκταση γης. Για τον υπολογισμό της αξίας της έκτασης γης, η μέθοδος υπολειμματικής αξίας έχει ως αφετηρία την τιμή πώλησης των κτισμάτων. Από την τιμή αυτή αφαιρούνται το κόστος κατασκευής και οι προβλέψεις για την κάλυψη των κερδών και του κινδύνου. Το ποσό που απομένει είναι η αξία της έκτασης γης. Όπως είναι προφανές, σε περίπτωση εφαρμογής της μεθόδου υπολειμματικής αξίας σε φθίνουσα αγορά ακινήτων, όπως συμβαίνει στην προκειμένη περίπτωση, η μείωση της αξίας του ακινήτου μετακυλίεται εξ ολοκλήρου στην αξία της έκτασης γης. Αυτό μάλιστα θα μπορούσε θεωρητικά να οδηγήσει ακόμα και σε διαμόρφωση αρνητικής αξίας για την έκταση γης.

(73) Τέλος, οι ολλανδικές αρχές επικαλούνται το επιχείρημα ότι ο δήμος έδρασε σύμφωνα με τις αρχές του ιδιώτη επενδυτή ο οποίος ενεργεί υπό τις συνθήκες της οικονομίας της αγοράς, συμφωνώντας με τα επίμαχα μέτρα. Αυτό σημαίνει ότι ο υποθετικός ιδιώτης πωλητής ο οποίος θα βρισκόταν στην ίδια κατάσταση με τον δήμο θα είχε αποδεχθεί την ίδια μείωση της τιμής και διαγραφή των τελών, με αποτέλεσμα να αποκλείεται η ύπαρξη πλεονεκτήματος συνεπεία των επίμαχων μέτρων ενίσχυσης. Πρώτον, σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, η έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών στο Damplein το ταχύτερο δυνατόν είχε τεράστια οικονομική και κοινωνική σημασία για τον δήμο, δεδομένου ότι οι περαιτέρω καθυστερήσεις θα προκαλούσαν άμεση και έμμεση ζημία στο δήμο και ότι η ζημία αυτή θα ήταν υψηλότερη από το αντίστοιχο κόστος που θα προέκυπτε για το δήμο εάν συμφωνούσε με τα επίμαχα μέτρα. Δεύτερον, όπως ισχυρίζονται οι ολλανδικές αρχές, ο δήμος συμπεριφέρθηκε όπως ένας ιδιώτης επενδυτής αποδεχόμενος την ανάληψη της δέσμευσης από την SJB να παραιτηθεί από το δικαίωμα επίκλησης της ρήτρας του 70 % στη συμφωνία συνεργασίας του 2004, σε αντάλλαγμα για τα επίμαχα μέτρα ενίσχυσης.

(74) Η Επιτροπή δεν αποδέχεται το εν λόγω σκεπτικό. Πρώτον, υπενθυμίζει ότι ο δήμος είχε συμμετάσχει μόνο στη φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου, ενώ την ευθύνη όσον αφορά τον κίνδυνο και τις δαπάνες για τη φάση κατασκευής του έργου την έφεραν οι ενδιαφερόμενοι ιδιώτες επιχειρηματίες, στους οποίους ανήκε η SJB (βλέπε ανωτέρω αιτιολογικές σκέψεις 13 και 16). Είναι απίθανο κάποιος ιδιώτης επενδυτής να αποφάσιζε, υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού, να επωμισθεί τον κίνδυνο της παρακμάζουσας αγοράς κατοικιών από την SJB στον οποίο δεν ήταν προηγουμένως εκτεθειμένος συμφωνώντας με τη μείωση της αρχικά συμφωνηθείσας τιμής πώλησης για το ακίνητο και με τη διαγραφή των τελών, χωρίς κάποια προφανή οικονομική αποζημίωση που να αντισταθμίζει τις απώλειες που απορρέουν από την εν λόγω απόφαση. Όπως εξηγείται στη συνέχεια στις αιτιολογικές σκέψεις 75 έως και 86, ούτε το γεγονός ότι ο δήμος θα υποστεί ζημίες εξαιτίας περαιτέρω καθυστερήσεων, αλλά ούτε και το γεγονός ότι η SJB αποφάσισε να παραιτηθεί από το δικαίωμα επίκλησης της ρήτρας του 70 %, εξωθούν την Επιτροπή σε διαφορετικό συμπέρασμα κατά την απάντηση του ερωτήματος κατά πόσο ο δήμος έδρασε με βάση την αρχή του ιδιώτη επενδυτή, ο οποίος ενεργεί υπό συνθήκες οικονομίας της αγοράς.

Εικαζόμενη ζημία

(75) Όσον αφορά την άμεση ζημία την οποία εικάζεται ότι θα υποστεί ο δήμος από τις περαιτέρω καθυστερήσεις του έργου στο Damplein, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι όλες οι εκτιμήσεις δαπανών που γίνονται από τις ολλανδικές αρχές στον πίνακα 2 αφορούν τη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων του συνολικού έργου Leidschendam Centrum. Βασιζόμενες στην παραδοχή ότι θα χρειαστεί να περάσουν άλλα δύο χρόνια τουλάχιστον έως ότου αρχίσουν τα έργα κατασκευής από την SJB, οι ολλανδικές αρχές υπολόγισαν ότι τα μειωμένα έσοδα για τη ΣΔΙΤ από την πώληση της γης στην SJB, καθώς και από τις ανάλογες καθυστερήσεις που εικάζεται ότι θα υπάρξουν για το υπόλοιπα έργα στο Leidschendam Centrum, θα έχουν ως αποτέλεσμα να επιβαρυνθεί το ανεξόφλητο δάνειο της ΣΔΙΤ με τόκους περίπου 1,8 εκατ. ευρώ για τη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων του συνολικού έργου Leidschendam Centrum. Η τυχόν διετής καθυστέρηση θα μπορούσε επίσης να επιβαρύνει το συνολικό σχέδιο Leidschendam Centrum με έκτακτο κόστος προγραμματισμού και άλλες δαπάνες συνολικού ύψους περίπου 1 εκατ. ευρώ.

(76) Όπως αναγνωρίζουν οι ίδιες οι ολλανδικές αρχές, τα επίμαχα μέτρα συνέβαλαν στις απώλειες από τη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου, επειδή η ΣΔΙΤ συμφώνησε μετά από διαπραγματεύσεις με την SJB χαμηλότερη τιμή για το γήπεδο από την αρχικά καθορισμένη βάσει της συμφωνίας συνεργασίας του 2004 και αποδέχθηκε τη διαγραφή ορισμένων τελών ([18]). Ένας ιδιώτης επενδυτής ο οποίος ενεργεί υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς και επιδιώκει να μεγιστοποιήσει την απόδοση από την πώληση των εκτάσεων γης του δεν θα είχε πιθανόν συμφωνήσει με τα επίμαχα μέτρα που συνέβαλαν στις απώλειες κατά τη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου, για τις οποίες ο ιδιώτης επενδυτής ευθύνεται να καλύψει το 50 %. Ο ιδιώτης επενδυτής που έχει μόνο χρηματοδοτική συμμετοχή στη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου θα φρόντιζε πολύ περισσότερο να προχωρήσουν με ταχύ ρυθμό οι εργασίες για την αξιοποίηση του ακινήτου, έτσι ώστε τα οικόπεδα να μπορέσουν να παραδοθούν στους επιχειρηματίες κατασκευών των έργων και θα είχε ζητήσει από τους ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευαστές να καταβάλουν την τιμή πώλησης της γης και τα τέλη που είχαν καθοριστεί στις συμβάσεις που είχαν συναφθεί μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις.

([17]) Προπαρατεθείσα απόφαση στην υπόθεση C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG κατά BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, σκέψη 39.

([18]) Στην απάντησή του στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, ο δήμος υπολογίζει τη ζημία από το έργο αξιοποίησης του ακινήτου σε 4,5 εκατ. ευρώ (με βάση την αξία την 1η Ιανουαρίου 2011), η οποία οφείλεται, μεταξύ άλλων, στη μείωση των τιμών και τη διαγραφή των τελών.

(77) Εν πάση περιπτώσει, έστω και αν θα μπορούσαν να ληφθούν υπόψη οι υποτιθέμενες άμεσες δαπάνες για τις οποίες κάνουν λόγο οι ολλανδικές αρχές προς υποστήριξη της απόφασης του δήμου να εγκρίνει το επίμαχο μέτρο, γεγονός που αμφισβητεί η Επιτροπή, ο υπολογισμός του κόστους εξακολουθεί να είναι εσφαλμένος. Οι δαπάνες για τόκους υπολογίζονται αφενός σε σχέση με την πιστωτική διευκόλυνση που χορηγήθηκε στη ΣΔΙΤ για το συνολικό σχέδιο Leidschendam Centrum και όχι μόνο για το σχέδιο Damplein, το οποίο αποτελεί απλώς ένα από τα οκτώ επιμέρους έργα. Αλλά και οι πρόσθετες δαπάνες σχεδιασμού υπολογίζονται για το συνολικό σχέδιο Leidschendam Centrum. Δεν μπορεί επομένως να γίνει δεκτό ότι, σε περίπτωση που το σχέδιο Damplein θα είχε πραγματοποιηθεί, όλα τα άλλα επιμέρους έργα θα είχαν επίσης υλοποιηθεί, και ότι καμία από τις προαναφερόμενες δαπάνες για τόκους δεν θα χρειαζόταν να πραγματοποιηθεί.

(78) Το επιτόκιο του 5 % δεν αποτελεί, αφετέρου, το πραγματικό επιτόκιο, αλλά ποσοστό που χρησιμοποιείται για εσωτερικούς υπολογισμούς. Ο πραγματικός τόκος που οφείλεται για την πιστωτική διευκόλυνση που αφορά το σχέδιο στο Leidschendam Centrum είναι σημαντικά χαμηλότερος ([19]), με αποτέλεσμα το κόστος από τους τόκους που επιβαρύνει τον δήμο μέσω της ΣΔΙΤ να είναι χαμηλότερο από το αναφερόμενο από τις ολλανδικές αρχές.

(79) Τρίτον, η εκκρεμής πιστωτική διευκόλυνση και, συνεπώς, το κόστος των τόκων θα ήταν πολύ χαμηλότεροι εάν είχε πραγματοποιηθεί η πληρωμή κατά την ημερομηνία και για το ποσό που καθοριζόταν στη συμφωνία συνεργασίας του 2004.

(80) Τέταρτον, είναι προφανές ότι, ακόμη και στους υπολογισμούς των ολλανδικών αρχών, οι οικονομικές συνέπειες για τη ΣΔΙΤ από την έγκριση των επίμαχων μέτρων, το ύψος των οποίων εκτιμάται σε περίπου 3,6 εκατ. ευρώ, υπεραντισταθμίζουν το εικαζόμενο άμεσο κόστος από την περαιτέρω καθυστέρηση των οικοδομικών εργασιών στα ακίνητα στο Damplein από την SJB, το οποίο υπολογίζεται από τις ολλανδικές αρχές σε περίπου 2,8 εκατ. ευρώ.

(81) Τέλος, οι αρχές των Κάτω Χωρών δεν έχουν προσδιορίσει ποσοτικά το εικαζόμενο έμμεσο κόστος από την περαιτέρω καθυστέρηση του έργου επί διετία, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατο για την Επιτροπή να το ελέγξει.

Η ρήτρα του 70 %

(82) Όσον αφορά τη δέσμευση της SJB να παραιτηθεί από το δικαίωμα επίκλησης της ρήτρας του 70 %, η Επιτροπή διαπιστώνει καταρχάς ότι η εν λόγω ρήτρα, η οποία ισχύει και για τους άλλους ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών που συμμετέχουν στο σχέδιο του Leidschendam Centrum, δεν αποτελεί σπάνιο φαινόμενο στις Κάτω Χώρες. Αποδεχόμενος την εν λόγω ρήτρα, ο δήμος διακήρυξε ότι είναι σύμφωνος η πραγματική έναρξη των έργων κατασκευής για την ανέγερση των οικιστικών μονάδων που προορίζονται για τον τομέα ελεύθερης διάθεσης να εξαρτηθεί από την επιτυχία της προπώλησης των κατοικιών από τους ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και η SJB. Αυτό απορρέει από το γεγονός ότι ο δήμος είχε συμμετάσχει μόνο στη φάση αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων του σχεδίου, ενώ την ευθύνη και τον κίνδυνο για τη φάση κατασκευής τον έφεραν οι ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών. Εάν ο δήμος είχε όντως συμφέρον να αρχίσουν με ταχύ ρυθμό οι εργασίες κατασκευής, διέθετε την ευχέρεια το 2004, κατά τις διαπραγματεύσεις με τους ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευών για τις συμβάσεις πώλησης, είτε να απορρίψει τη ρήτρα του 70 % στη σύμβαση ή να προβλέψει την επιβολή κυρώσεων, σε περίπτωση που η φάση κατασκευής δεν θα άρχιζε και/ή τελικά δεν θα τελείωνε σε κάποια δεδομένη ημερομηνία.

(83) Στο σημείο αυτό θα πρέπει επίσης να επισημανθεί ότι η ρήτρα του 70 % στη συμφωνία συνεργασίας του 2004 περιοριζόταν στις οικιστικές μονάδες του ελεύθερου τομέα και δεν αφορούσε ουδόλως την κατασκευή των εμπορικών χώρων ή των υπόγειων χώρων στάθμευσης, ενώ η SJB αρνήθηκε να προβεί σε έναρξη των οικοδομικών εργασιών στο Damplein. Υπό τις περιστάσεις αυτές είναι πιθανό, υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού, κάποιος ιδιώτης επενδυτής ο οποίος είχε συμφέρον από την ολοκλήρωση του συνολικού σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων, να ζητήσει από την SJB να εκπληρώσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις για την κατασκευή των εμπορικών χώρων και των υπόγειων χώρων στάθμευσης. Ακόμη και εάν ευσταθεί ο ισχυρισμός που προβάλλεται από την SJB, ότι οι εν λόγω εργασίες δεν είχαν μπορέσει να ξεκινήσουν επειδή τα διάφορα τμήματα του σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων ήταν συνδεδεμένα μεταξύ τους από τεχνική άποψη, τον κίνδυνο αυτό θα έπρεπε να τον επωμισθεί η SJB, ως αποκλειστικός υπεύθυνος για τη φάση κατασκευής του έργου. Συνεπώς, δεν υπάρχει λόγος να πιστεύεται ότι ένας ιδιώτης επενδυτής, υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού, θα αναλάμβανε αυτόν τον κίνδυνο από την SJB.

(84) Στο σημείο αυτό οφείλει επίσης να υπενθυμιστεί ότι, όσον αφορά την κατασκευή του προσιτού στο κοινό τμήματος των υπόγειων χώρων στάθμευσης, η ΣΔΙΤ είχε ήδη το 2004 αποφασίσει να αναθέσει την εντολή εκτέλεσης των εν λόγω έργων στην SJB χωρίς δημόσιο διαγωνισμό για το κατ' αποκοπή μέγιστο ποσό των 4,6 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003). Δεν συνέτρεχαν συνεπώς οικονομικοί λόγοι για την SJB να απορρίψει την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών για τους υπόγειους χώρους στάθμευσης και δεν συνέτρεχε ως εκ τούτου κανένας λόγος για έναν ιδιώτη επενδυτή, ο οποίος δραστηριοποιείται υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού, να αποδεχθεί οποιαδήποτε περαιτέρω καθυστέρηση, εξαρτώντας την κατασκευή των υπόγειων χώρων στάθμευσης από την πώληση των οικιστικών μονάδων στον ελεύθερο τομέα στέγασης από την SJB.

(85) Είναι επομένως απίθανο, υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού, κάποιος ιδιώτης επενδυτής να είχε συμπαραταχθεί με τα επίμαχα μέτρα, όπως έπραξε ο δήμος, χωρίς να εξετάσει κατ' αρχήν άλλες εμπορικά ελκυστικότερες επιλογές, όπως η αποδέσμευση από τη συμφωνία συνεργασίας του 2004, η αξίωση καταβολής αποζημίωσης από την SJB εξαιτίας της καθυστέρησης και η προκήρυξη πρόσκλησης για την υποβολή προσφορών. Οι αρχές των Κάτω Χωρών δεν προσκόμισαν κανένα στοιχείο από το οποίο να προκύπτει ότι η ΣΔΙΤ είχε προβεί σε οποιαδήποτε ανάλογη αξιολόγηση των επιλογών.

([19]) Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της ΣΔΙΤ για το 2008, το επιτόκιο που έπρεπε να καταβληθεί για την πιστωτική διευκόλυνση ήταν ίσο με το δείκτη EONIA (Euro Overnight Index Average – μέσος δείκτης των επιτοκίων του ευρώ για τοποθετήσεις στη χρηματαγορά διάρκειας μίας ημέρας) συν 0,14 %. Την πρώτη ημέρα του 2009, το επιτόκιο EONIA ανερχόταν σε 2,2 % και η πτώση του συνεχίστηκε σταθερά καθόλη τη διάρκεια του έτους. Την πρώτη ημέρα του 2010, το επιτόκιο EONIA ανερχόταν σε 0,3 %, ενώ δεν υπερέβη ποτέ το 1 % κατά τη διάρκεια του 2010. Επομένως, το όντως καταβλητέο επιτόκιο για την εκκρεμή πιστωτική διευκόλυνση ήταν σαφώς κατώτερο από 5 % το 2009 και το 2010.

(86) Μπορεί συνεπώς να συναχθεί το συμπέρασμα ότι τα επίμαχα μέτρα παραχωρούν πλεονέκτημα στην SJB και ότι δεν είναι συμβιβάσιμα με την αρχή του ιδιώτη επενδυτή ο οποίος ενεργεί υπό συνθήκες οικονομίας της αγοράς, εφόσον οι αρχές των Κάτω Χωρών δεν απέδειξαν ότι ένας υποθετικός ιδιώτης πωλητής, υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, θα ήταν σύμφωνος με τα εν λόγω μέτρα.

7.1.2 *Νόθευση του ανταγωνισμού και επηρεασμός των ενδοενωσιακών συναλλαγών*

(87) Δεδομένου ότι τα επίμαχα μέτρα απάλλαξαν την SJB από το κόστος με το οποίο θα έπρεπε διαφορετικά να επιβαρυνθεί η επιχείρηση βάσει της συμφωνίας συνεργασίας του 2004, τα εν λόγω μέτρα ενισχύουν την ανταγωνιστική θέση της SJB έναντι άλλων κατασκευαστικών επιχειρήσεων αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων οι οποίες δραστηριοποιούνται σε αγορά ανοικτή στον ανταγωνισμό και στις συναλλαγές σε επίπεδο Ένωσης και είναι, εξαιτίας του γεγονότος αυτού, σε θέση να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό και να επηρεάσουν δυσμενώς τις ενδοενωσιακές συναλλαγές. Πράγματι, κάθε μορφή χορήγησης ενισχύσεων σε κάποια επιχείρηση που ασκεί δραστηριότητες στην εσωτερική αγορά μπορεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό και να επηρεάσει δυσμενώς τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών ([20]).

(88) Όσον αφορά το δήθεν περιορισμένο πεδίο εφαρμογής ή τον τοπικό χαρακτήρα του έργου, το γεγονός ότι οι επιχορηγήσεις δίνονται σε επιχείρηση η οποία προσφέρει απλώς τοπικές ή περιφερειακές υπηρεσίες και δεν παρέχει υπηρεσίες εκτός του κράτους μέλους προέλευσης, δεν αποκλείει, αυτό καθεαυτό το ενδεχόμενο οι επιχορηγήσεις αυτές να επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών ([21]). Η Επιτροπή υπενθυμίζει εν προκειμένω ότι τα επίμαχα μέτρα μπορεί να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν δυσμενώς τις συναλλαγές, δεδομένου ότι τόσο στον κατασκευαστικό τομέα, όσο και στο χώρο της αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων διεξάγονται διασυνοριακές συναλλαγές εντός της Ένωσης, και δεδομένου ότι κατασκευαστικές επιχειρήσεις αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων από άλλα κράτη μέλη ή και οι θυγατρικές τους επιχειρήσεις θα μπορούσαν να είχαν λάβει μέρος στο σχέδιο Leidschendam Centrum, ενώ η SJB, η οποία απαλλάσσεται από χρηματοοικονομικά βάρη εξαιτίας των επίμαχων μέτρων, θα μπορούσε να δραστηριοποιηθεί σε άλλα κράτη μέλη, εκτός των Κάτω Χωρών. Τέλος, η Επιτροπή παρατηρεί ότι το Bouwfonds, μία από τις επιχειρήσεις που συμμετέχει στην ομάδα συνεργασίας της SJB, ασκεί όντως δραστηριότητες εκτός των Κάτω Χωρών και ιδίως στη Γαλλία και τη Γερμανία. Το Bouwfonds αποτελεί τη μεγαλύτερη επιχείρηση κτηματικών συναλλαγών στις Κάτω Χώρες και είναι ένας από τους τρεις κορυφαίους πρωταγωνιστές στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων. Με την ευνοϊκή μεταχείριση της SJB, τα επίμαχα μέτρα παραχωρούν επίσης πλεονέκτημα στο Bouwfonds και ενδέχεται επομένως να ενισχύσουν τη θέση του στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων.

(89) Δεδομένου ότι τα επίμαχα μέτρα πληρούν όλα τα κριτήρια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι τα εν λόγω μέτρα συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια της εν λόγω διάταξης. Επιπλέον, δεδομένου ότι η εν λόγω ενίσχυση χορηγήθηκε στους δικαιούχους χωρίς να έχει προηγουμένως κοινοποιηθεί και εγκριθεί από την Επιτροπή, όπως επιβάλλεται από το άρθρο 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ, τα επίμαχα μέτρα συνιστούν παράνομη κρατική ενίσχυση.

7.2 **Αξιολόγηση του συμβιβάσιμου χαρακτήρα της ενίσχυσης**

(90) Δεδομένου ότι, όπως διαπιστώθηκε, τα επίμαχα μέτρα συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, πρέπει να εξεταστεί ο ισχυρισμός των ολλανδικών αρχών ότι τα μέτρα αυτά συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ.

(91) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ, οι ενισχύσεις για την προώθηση της αναπτύξεως ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή οικονομικών περιοχών δύνανται να θεωρηθούν ότι συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών κατά τρόπο που θα αντέκειτο προς το κοινό συμφέρον.

(92) Κατά την εξέταση του κατά πόσον η ενίσχυση είναι συμβιβάσιμη βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ, η Επιτροπή λαμβάνει συνεπώς υπόψη το κατά πόσον η ενίσχυση αυτή συμβάλλει στην επίτευξη ενός σαφώς προσδιορισθέντος στόχου κοινού συμφέροντος, καθώς και κατά πόσον είναι κατάλληλη και σύμφωνη με την αρχή της αναλογικότητας για την επίτευξη του στόχου αυτού και κατά πόσον προκαλεί την αδικαιολόγητη νόθευση του ανταγωνισμού.

7.2.1 *Στόχος κοινού συμφέροντος*

(93) Κατά την άποψη των ολλανδικών αρχών, η αναζωογόνηση του κέντρου της πόλης Leidschendam συμβάλλει στην οικονομική και κοινωνική συνοχή, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 3 της ΣΕΕ και στο άρθρο 174 της ΣΛΕΕ, ενώ η SJB δεν θα είχε αρχίσει τα έργα κατασκευής στο Damplein χωρίς τα επίμαχα μέτρα, με αποτέλεσμα να τεθεί σε κίνδυνο το συνολικό σχέδιο Leidschendam Centrum.

(94) Η Επιτροπή δεν έχει ωστόσο πειστεί από την επιχειρηματολογία αυτή. Οι ολλανδικές αρχές δεν απέδειξαν, αφενός μεν, ότι το Damplein αποτελεί υποβαθμισμένη αστική περιοχή που έχει υποφέρει από την κατάρρευση της αγοράς και ότι η σχεδιαζόμενη ανάπλαση του Damplein δεν μπορεί να αφεθεί στα χέρια της αγοράς. Αντίθετα, όταν ξεκίνησε το έργο αυτό, πολυάριθμοι ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευαστές, μεταξύ των οποίων και η SJB, ήταν προφανώς διατεθειμένοι να συμμετάσχουν για δικό τους λογαριασμό και με δικό τους κίνδυνο στη φάση κατασκευής του έργου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στη συμφωνία συνεργασίας του 2004.

(95) Από την άλλη πλευρά, με τη ρήτρα του 70 % που ενσωματώθηκε στη συμφωνία συνεργασίας του 2004, ο δήμος υπέταξε το ενδιαφέρον του για την επίτευξη του υποτιθέμενου στόχου αναζωογόνησης του κέντρου του Leidschendam στα εμπορικά συμφέροντα της SJB, σε περίπτωση που δεν θα ήταν σε θέση να προπωλήσει το 70 % των σχεδιαζόμενων οικιστικών μονάδων πριν από την κατασκευή τους. Ο δήμος δεν μπορεί πλέον να διατείνεται ότι με τα επίμαχα μέτρα, τα οποία συνομολογήθηκαν το 2010 υπό τον όρο ότι η SJB θα παραιτηθεί από το δικαίωμα επίκλησης της εν λόγω ρήτρας, επιδιώκεται στόχος κοινού συμφέροντος.

([20]) Απόφαση της 17ης Σεπτεμβρίου 1980 στην υπόθεση 730/79, Philip Morris Holland BV κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, Συλλογή 1980, σ. 2671, σκέψεις 11 και 12· απόφαση της 17ης Ιουνίου 1999 στην υπόθεση C-75/97, Βασίλειο του Βελγίου κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, Συλλογή 1999, σ. I-3671, σκέψεις 47-48· απόφαση της 30ής Απριλίου 1998 στην υπόθεση T-214/95, Vlaamse Gewest κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, Συλλογή 1998, σ. II-717, σκέψεις 48-50· απόφαση της 6ης Μαρτίου 2002 στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις T-92/00 και T-103/00, Diputación Foral de Álava κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, Συλλογή 2002, σ. II-1385, σκέψη 72· και απόφαση της 11ης Ιουνίου 2009 στην υπόθεση T-222/04, Ιταλική Δημοκρατία κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, Συλλογή 2009, σ. II-1877, σκέψη 43.

([21]) Απόφαση της 24ης Ιουλίου 2003 στην υπόθεση C-280/00, Altmark Trans GmbH και Regierungspräsidium Magdeburg κατά Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, Συλλογή 2003, σ. I-7747, σκέψεις 77 και 78.

7.2.2 *Καταλληλότητα της ενίσχυσης*

(96) Ακόμα και αν θα μπορούσε να γίνει δεκτό ότι στόχος των επίμαχων μέτρων είναι η αναζωογόνηση του κέντρου του Leidschendam, οι ολλανδικές αρχές δεν απέδειξαν ότι τα εν λόγω μέτρα αποτελούσαν το κατάλληλο μέσο για την επίτευξη του εν λόγω στόχου.

(97) Πράγματι, όπως προκύπτει ιδίως από τις πληροφορίες που δόθηκαν, οι άλλοι ιδιώτες επιχειρηματίες κατασκευαστές που συμμετέχουν στο σχέδιο Leidschendam Centrum ζήτησαν επίσης από τη ΣΔΙΤ να μειωθεί η αρχική τιμή πώλησης που συμφωνήθηκε για την έκταση γης εξαιτίας των προβλημάτων που είχαν ανακύψει στην παρακμάζουσα αγορά ακινήτων, αλλά ο δήμος, αντί να δώσει την συγκατάθεσή του για την ανάλογη μείωση ή διαγραφή των τελών, εξέτασε το ενδεχόμενο τροποποίησης των αρχικών διατάξεων αναφορικά με τον σχεδιασμό και την αξιοποίηση, έτσι ώστε να προσαρμοστούν στις αλλαγές της ζήτησης στην αγορά.

(98) Από αυτό απορρέει ότι ο δήμος θα μπορούσε να έχει λάβει άλλα, πιο πρόσφορα μέτρα, τα οποία θα αποδεικνύονταν καταλληλότερα και θα προκαλούσαν μικρότερη νόθευση του ανταγωνισμού, για να μπορέσει να επιτευχθεί ο επιδιωκόμενος στόχος της αναζωογόνησης του κέντρου της πόλης Leidschendam, λαμβανομένης υπόψη της μεταβολής των οικονομικών όρων.

7.2.3 *Αναλογικότητα της ενίσχυσης*

(99) Οι ολλανδικές αρχές κρίνουν ότι τα επίμαχα μέτρα είναι ανάλογα με τον επιδιωκόμενο στόχο της αναζωογόνησης του κέντρου του Leidschendam, δεδομένου ότι, σε αντάλλαγμα για τη μείωση των τιμών και τη διαγραφή των τελών, η SJB συμφώνησε να παραιτηθεί από το δικαίωμά της να επικαλεσθεί τη ρήτρα του 70 %. Οι ολλανδικές αρχές θεωρούν περαιτέρω ότι τα επίμαχα μέτρα είναι αναλογικά, δεδομένου ότι η SJB συνεισέφερε χρηματοδοτικά στη φάση αξιοποίησης του ακινήτου. Η SJB είχε ειδικότερα καταβάλει χρηματοδοτική συνεισφορά περίπου 2,6 εκατ. ευρώ στη ΣΔΙΤ και επιβαρύνθηκε με το 25 % των δαπανών για το σχολείο που προβλεπόταν να ανεγερθεί σε κάποιον άλλο επιμέρους χωροταξικό τομέα του έργου Leidschendam Centrum.

(100) Η Επιτροπή δεν μπορεί να αποδεχθεί αυτή την επιχειρηματολογία. Το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) επιτάσσει ότι οι ενισχύσεις πρέπει να είναι ανάλογες προς τον επιδιωκόμενο στόχο, όχι όμως ότι πρέπει να υπάρχει επαρκής αντιστάθμιση μεταξύ των ενισχύσεων που χορηγούνται και των τυχόν παραχωρήσεων που κάνουν οι δικαιούχοι για την απόκτηση της εν λόγω ενίσχυσης. Επομένως, το γεγονός ότι η SJB συμφώνησε να παραιτηθεί από το δικαίωμα επίκλησης της ρήτρας του 70 % σε αντιστάθμισμα για τη μείωση των τιμών και τη διαγραφή των τελών δεν έχει ουδεμία σημασία για την αξιολόγηση της αναλογικότητας των επίμαχων μέτρων. Το ίδιο ισχύει και για τις τυχόν οικονομικές συνεισφορές που θα μπορούσε να έχει δώσει η SJB για τη φάση αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων.

(101) Οι αρχές των Κάτω Χωρών απέτυχαν επομένως να αποδείξουν ότι τα επίμαχα μέτρα ήταν αναλογικά προς τον επιδιωκόμενο στόχο κοινού συμφέροντος.

7.2.4 *Αδικαιολόγητη νόθευση του ανταγωνισμού*

(102) Οι ολλανδικές αρχές αμφισβητούν σε τελική ανάλυση κατά πόσο τα επίμαχα μέτρα συνιστούν αδικαιολόγητη νόθευση του ανταγωνισμού, υποστηρίζοντας τη γνώμη ότι οι θετικές συνέπειες από την ταχεία ολοκλήρωση του έργου υπεραντισταθμίζουν τις αρνητικές συνέπειες των επίμαχων μέτρων.

(103) Οι ολλανδικές αρχές δεν έχουν ωστόσο θεμελιώσει περαιτέρω το επιχείρημα αυτό. Αντιθέτως, όπως αναφέρεται προηγουμένως στην αιτιολογική σκέψη 80, οι ολλανδικές αρχές είναι της άποψης ότι το κόστος για τη ΣΔΙΤ από την περαιτέρω καθυστέρηση του επίμαχου σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων θα ανέλθει σε 2,8 εκατ. ευρώ, ενώ οι συμφωνηθείσες μειώσεις των τιμών ανέρχονται σε 3,6 εκατ. ευρώ. Η Επιτροπή καταλήγει για τον λόγο αυτό στο συμπέρασμα ότι οι ολλανδικές αρχές δεν έχουν αποδείξει ότι οι θετικές επιπτώσεις από την ολοκλήρωση του επίμαχου σχεδίου αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων υπεραντισταθμίζουν τις αρνητικές επιπτώσεις που συνεπάγονται τα επίμαχα μέτρα.

7.2.5 *Συμπέρασμα*

(104) Με βάση τις εκτιμήσεις που αναπτύσσονται στις αιτιολογικές σκέψεις 93 έως και 103, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ενίσχυση που χορήγησε ο δήμος υπέρ της SJB υπό τη μορφή των επίμαχων μέτρων δεν συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ.

8. ΠΟΣΟΤΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

(105) Όπως εξηγείται στο σημείο 7, τα επίμαχα μέτρα συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ και δεν μπορεί να θεωρηθούν συμβιβάσιμα με την εσωτερική αγορά. Επιπλέον, δεδομένου ότι η ενίσχυση χορηγήθηκε στους δικαιούχους χωρίς προηγούμενη κοινοποίηση και έγκριση από την Επιτροπή, όπως επιβάλλεται από το άρθρο 108 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ, τα επίμαχα μέτρα συνιστούν παράνομη ενίσχυση.

(106) Το άρθρο 14 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου, της 22ας Μαρτίου 1999, για τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου 93 της συνθήκης ΕΚ [22] προβλέπει ότι: «*Σε περίπτωση αρνητικής απόφασης για υπόθεση παράνομων ενισχύσεων, η Επιτροπή αποφασίζει την εκ μέρους του οικείου κράτους μέλους λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για την ανάκτηση της ενίσχυσης από τον δικαιούχο*».

(107) Έστω και εάν δεν υπάρχει διάταξη στο δίκαιο της Ένωσης ότι η Επιτροπή οφείλει, κατά την έκδοση της εντολής ανάκτησης ενισχύσεων που έχουν κηρυχθεί ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, να προσδιορίζει αριθμητικά το ακριβές ποσό της ενίσχυσης που πρέπει να ανακτηθεί [23], μπορεί σαφώς να παρέχει πληροφορίες που επιτρέπουν στον αποδέκτη της απόφασης να υπολογίσει ο ίδιος το ποσό αυτό χωρίς υπέρμετρη δυσκολία.

[22] ΕΕ L 83 της 27.3.1999, σ. 1.

[23] Βλ. ιδίως την απόφαση της 12ης Οκτωβρίου 2000 στην υπόθεση C-480/98, Βασίλειο της Ισπανίας κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, Συλλογή 2000, σ. I-8717, σκέψη 25 και την απόφαση της 18ης Οκτωβρίου 2007 στην υπόθεση C-441/06, Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά Γαλλικής Δημοκρατίας, Συλλογή 2007, σ. I-8887, σκέψη 29.

8.1 **Ποσοτικός προσδιορισμός της ενίσχυσης**

(108) Συνεπεία των επίμαχων μέτρων, η SJB κατέβαλε χαμηλότερη τιμή για το ακίνητο στο Damplein από την αρχικά συμφωνηθείσα βάσει της συμφωνίας συνεργασίας του 2004 και δεν ήταν πλέον υποχρεωμένη να καταβάλει τα επίσης συμφωνημένα τέλη αξιοποίησης και ποιότητας. Για να προσδιοριστεί ποσοτικά το ύψος της παράνομης ενίσχυσης που είχε λάβει η SJB, θα πρέπει να καθοριστεί το ποσό της μείωσης των τιμών και της αξίας των διαγραφόμενων τελών.

8.1.1 *Ποσοτικός προσδιορισμός της μείωσης των τιμών*

(109) Όπως διευκρινίζεται στην αιτιολογική σκέψη 23, η τιμή για την έκταση γης στο Damplein που πωλήθηκε από τη ΣΔΙΤ στην SJB καθορίστηκε σε 7,2 εκατ. ευρώ στη συμφωνία συνεργασίας του 2004, με ετήσια τιμαριθμική αναπροσαρμογή κατά 2,5 % έως την πραγματοποίηση της πληρωμής. Η εν λόγω τιμή καθορίστηκε από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα - εκτιμητή. Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές, η αγοραία αξία του ιδίου οικοπέδου ανερχόταν σε 8,6 εκατ. ευρώ, την 1η Ιανουαρίου 2010 ([24]). Η τιμή που έπρεπε να καταβάλει η SJB για την ίδια έκταση γης μειώθηκε στη συνέχεια από τη ΣΔΙΤ στο πλαίσιο της συμπληρωματικής συμφωνίας σε 4 εκατομμύρια ευρώ.

(110) Το πλεονέκτημα που αποκόμισε η SJB από τη μείωση της τιμής πώλησης για την έκταση γης στο Damplein, ανέρχεται επομένως σε 4,6 εκατ. ευρώ περίπου.

(111) Ο ισχυρισμός των ολλανδικών αρχών ότι η μείωση της τιμής πώλησης ήταν μικρότερη από 4,6 εκατ. ευρώ, επειδή η ΣΔΙΤ είχε ήδη μειώσει το 2006 και το 2008 την αρχικά συμφωνηθείσα τιμή πώλησης ύψους 7,2 εκατ. ευρώ (βλ. πίνακα 1), δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός, επειδή δεν αποδεικνύεται ότι οι μειώσεις αυτές καταγράφηκαν νομοτύπως σε συμφωνία ή ότι οδήγησαν σε τροποποίηση της αρχικής τιμής πώλησης στην συμφωνία συνεργασίας του 2004.

(112) Η Επιτροπή διαπιστώνει περαιτέρω ότι η εικαζόμενη μείωση του 2006 θα ερχόταν σε αντίθεση με τη συμφωνία συνεργασίας του 2004, στην οποία ορίζονται σαφώς οι ελάχιστες τιμές για τις εκτάσεις γης και προβλέπεται η καταβολή πρόσθετης πληρωμής, μόνο όταν το εμβαδόν των χώρων που θα κατασκευαζόταν θα ήταν μεγαλύτερο.

(113) Τέλος, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι τόσο η εικαζόμενη μείωση της τιμής το 2006, η οποία οφειλόταν στο γεγονός ότι μπόρεσαν να κατασκευασθούν λιγότεροι εμπορικοί χώροι από εκείνους που είχαν αρχικά προβλεφθεί, όσο και η εικαζόμενη μείωση της τιμής το 2008, η οποία σχετιζόταν προφανώς με τις καθυστερήσεις που σημειώθηκαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας για την SJB, χορηγήθηκαν υπό τον όρο ότι θα δινόταν στην SJB η οικοδομική άδεια πριν από την 1η Οκτωβρίου 2008. Όπως είναι προφανές, η προαναφερόμενη προϋπόθεση δεν πληρούται, δεδομένου ότι η SJB έλαβε την οικοδομική άδεια μόλις τον Νοέμβριο του 2008, σύμφωνα με τις αρχές των Κάτω Χωρών.

([24]) Επιστολή των αρχών των Κάτω Χωρών της 12ης Απριλίου 2010.

(114) Η Επιτροπή καταλήγει ως εκ τούτου στο συμπέρασμα ότι το ποσό των ενισχύσεων που χορηγήθηκαν από τη ΣΔΙΤ στην SJB συνεπεία της μείωσης της τιμής πώλησης που είχε καθοριστεί αρχικά στη συμφωνία συνεργασίας του 2004 ανέρχεται σε περίπου 4,6 εκατ. ευρώ (βλέπε το ποσό στον πίνακα 3).

8.1.2 *Διαγραφή των τελών*

(115) Όπως εξηγείται στην αιτιολογική σκέψη 25, τα τέλη που όφειλε να καταβάλει η SJB βάσει της συμφωνίας συνεργασίας του 2004 ανέρχονταν συνολικά σε περίπου 2 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003), με ετήσια τιμαριθμική προσαρμογή 2,5 % έως την πραγματοποίηση της πληρωμής. Τα τέλη αυτά βασίζονταν ωστόσο στον αριθμό οικιστικών μονάδων που σχεδιαζόταν να κατασκευαστούν ([25]), ενώ στη συμφωνία συνεργασίας του 2004 ορίζεται ότι τα εν λόγω ποσά πρέπει να προσαρμοστούν αναλόγως εάν έχουν κατασκευαστεί λιγότερες οικιστικές μονάδες από τις σχεδιαζόμενες.

(116) Βάσει των όρων της συμφωνίας συνεργασίας του 2004, η SJB ήταν υποχρεωμένη να κατασκευάσει 74 οικιστικές μονάδες στο Damplein. Σύμφωνα με την τελική συμφωνία, κατασκευάστηκαν στην πραγματικότητα μόλις 67 οικιστικές μονάδες. Τα τέλη έπρεπε συνεπώς να μειωθούν αναλόγως σε ποσό περίπου 1,9 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003) ([26]). Την 1η Ιανουαρίου 2010, η αξία των εν λόγω τελών ανερχόταν σε περίπου 2,3 εκατ. ευρώ.

(117) Βάσει της συμπληρωματικής συμφωνίας, η SJB δεν όφειλε πλέον να καταβάλει τα τέλη που είχαν καθοριστεί στη συμφωνία συνεργασίας του 2004. Συνεπώς, το ποσό της ενίσχυσης που χορηγήθηκε στην SJB συνεπεία της διαγραφής των τελών από τη ΣΔΙΤ ανέρχεται σε περίπου 2,3 εκατ. ευρώ (βλέπε πίνακα 3).

(118) Οι ολλανδικές αρχές είναι της άποψης ότι, παρά τη διατύπωση της συμπληρωματικής συμφωνίας, η ΣΔΙΤ είχε διαγράψει μόνο τα τέλη για το σχέδιο στο Damplein, ήτοι συνολικό ποσό περίπου 0,6 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003). Προς θεμελίωση των απόψεών τους, οι ολλανδικές αρχές παραπέμπουν στο πρόγραμμα έργων κατασκευής το οποίο προσαρτάται στη συμφωνία συνεργασίας του 2004, στο οποίο τα τέλη αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και ποιότητας καθορίζονται σε περίπου 0,6 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003) για το Damplein και στο οποίο ορίζεται ότι το συνολικό τέλος αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και ποιότητας που οφείλει να καταβληθεί από την SJB για το συνολικό σχέδιο στο Leidschendam Centrum ανέρχεται σε περίπου 2 εκατ. ευρώ (επίπεδο τιμών την 1η Ιανουαρίου 2003). Παραπέμπουν επίσης στην πρόταση του δήμου η οποία είχε διαβιβαστεί στα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου στις 18 Φεβρουαρίου 2009, στην οποία αναφέρεται ότι η μείωση των τελών κατά τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή θα είχε αρνητικό αντίκτυπο, με κόστος περίπου 0,7 εκατ. ευρώ, στα αποτελέσματα του σχεδίου αξιοποίησης των γηπέδων-οικοπέδων.

([25]) Τέλος αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων: 4 587 ευρώ ανά οικιστική μονάδα· τέλος ποιότητας: 3 645 ευρώ ανά οικιστική μονάδα.

([26]) Μείωση τελών αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 ευρώ· μείωση τέλους ποιότητας: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 ευρώ.

(119) Η Επιτροπή είναι περαιτέρω της γνώμης ότι δεν είναι δυνατόν, με βάση το πρόγραμμα κατασκευής έργων ή με βάση την πρόταση που διαβιβάσθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο, να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η διαγραφή των τελών αφορούσε μόνο το σχέδιο στο Damplein. Σε κάθε περίπτωση, η διατύπωση της συμπληρωματικής συμφωνίας δεν περιορίζει τη διαγραφή των τελών στο έργο στο Damplein. Οι ολλανδικές αρχές δεν μπόρεσαν εξίσου να αποδείξουν ότι η SJB όντως κατέβαλε όλα τα τέλη που οφείλονταν για όλες τις οικιστικές μονάδες του σχεδίου Leidschendam Centrum την 1η Ιουλίου 2004, όπως οριζόταν στο άρθρο 10 παράγραφος 3 της συμφωνίας συνεργασίας του 2004.

8.1.3 *Συνολικό ποσό κρατικής ενίσχυσης*

(120) Σύμφωνα με τους υπολογισμούς που γίνονται στον πίνακα 3, το ποσό της κρατικής ενίσχυσης που χορηγήθηκε στην SJB ανέρχεται σε περίπου 6,9 εκατ. ευρώ.

Πίνακας 3

	Συμφωνία συνεργασίας του 2004		Συμπληρωματική συμφωνία του Μαρτίου 2010	Μείωση
	Επίπεδο τιμών 1.1.2003	Επίπεδο τιμών 1.1.2010	Επίπεδο τιμών 1.1.2010	Επίπεδο τιμών 1.1.2010
Τιμή για την έκταση γης	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Τέλη αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Τέλη ποιότητας	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Σύνολο	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Ανάκτηση της ενίσχυσης**

(121) Δεδομένου ότι τα επίμαχα μέτρα συνιστούν παράνομη και μη συμβιβάσιμη ενίσχυση, η ενίσχυση πρέπει να ανακτηθεί για την επαναφορά των πραγμάτων στην κατάσταση που επικρατούσε στην αγορά πριν από τη χορήγησή της. Θα πρέπει συνεπώς να δοθεί εντολή ανάκτησης από την ομάδα συνεργασίας SJB, η οποία έχει συσταθεί από τη Schouten de Jong και το Bouwfonds, καθώς και από τις δύο αυτές επιχειρήσεις, καθεμία από τις οποίες ευθύνεται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που υπέχει η SJB βάσει της συμφωνίας ΣΔΙΤ ([27]).

(122) Όπως διευκρινίζεται στον πίνακα 3, το μη συμβιβάσιμο στοιχείο της ενίσχυσης των μέτρων υπολογίζεται σε 6 922 121 ευρώ, συναποτελούμενο από την αναδρομική μείωση της τιμής πώλησης για την έκταση γης (4 622 480 ευρώ) και από τη διαγραφή των τελών αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων (1 281 333 ευρώ) και των τελών ποιότητας (1 018 308 ευρώ).

(123) Η ενίσχυση χορηγήθηκε στην SJB την 1η Μαρτίου 2010. Για την ενίσχυση που πρέπει να ανακτηθεί οφείλουν να καταβληθούν τόκοι ανάκτησης για το χρονικό διάστημα από 1ης Μαρτίου 2010 έως την ημερομηνία της πραγματικής τους ανάκτησης.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η κρατική ενίσχυση ύψους 6 922 121 ευρώ, η οποία χορηγήθηκε παράνομα από τις Κάτω Χώρες την 1η Μαρτίου 2010, κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, υπέρ της Schouten-de Jong Bouwfonds, ομάδας συνεργασίας συναπαρτιζόμενης από την Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV και από το Bouwfonds Ontwikkeling BV, υπό μορφή αναδρομικής μείωσης των τιμών πώλησης για τις εκτάσεις γης και αναδρομικής διαγραφής των τελών αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων και των τελών ποιότητας που είχαν συμφωνηθεί με το δήμο Leidschendam-Voorburg, είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά.

Άρθρο 2

1. Οι Κάτω Χώρες ανακτούν τη μη συμβιβάσιμη ενίσχυση που ορίζεται στο άρθρο 1 από την Schouten-de Jong Bouwfonds και/ή την Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV και/ή το Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Τα ανακτώμενα ποσά περιλαμβάνουν τόκους παραγόμενους από την ημερομηνία κατά την οποία τέθηκαν στη διάθεση της Schouten-de Jong Bouwfonds και/ή της Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV και/ή του Bouwfonds Ontwikkeling BV, και συγκεκριμένα από 1ης Μαρτίου 2010 έως την ημερομηνία της πραγματικής τους ανάκτησης.

3. Οι τόκοι υπολογίζονται με τη μέθοδο του ανατοκισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής ([28]).

Άρθρο 3

1. Η ανάκτηση της ενίσχυσης που ορίζεται στο άρθρο 1 είναι άμεση και αποτελεσματική.

2. Οι Κάτω Χώρες εξασφαλίζουν την εκτέλεση της παρούσας απόφασης εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησης της παρούσας απόφασης.

([27]) Άρθρο 4 παράγραφος 1 της συμφωνίας αξιοποίησης γηπέδων-οικοπέδων/ΣΔΙΤ της 22ας Νοεμβρίου 2004.

([28]) ΕΕ L 140 της 30.4.2004, σ. 1.

Άρθρο 4

1. Εντός δύο μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησης της παρούσας απόφασης, οι Κάτω Χώρες διαβιβάζουν στην Επιτροπή τις ακόλουθες πληροφορίες:

α) το συνολικό ποσό (αρχικό κεφάλαιο και τόκους ανάκτησης) που θα πρέπει να ανακτηθεί από τους δικαιούχους·

β) λεπτομερή περιγραφή των μέτρων που έχουν ήδη ληφθεί ή πρόκειται να ληφθούν για τη συμμόρφωση με την παρούσα απόφαση·

γ) έγγραφα τα οποία να αποδεικνύουν ότι ζητήθηκε από τον δικαιούχο η επιστροφή της ενίσχυσης.

2. Οι Κάτω Χώρες τηρούν την Επιτροπή ενήμερη σχετικά με την πρόοδο των εθνικών μέτρων που λαμβάνονται για την εκτέλεση της παρούσας απόφασης έως ότου ολοκληρωθεί η ανάκτηση της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 1. Μετά από απλή αίτηση της Επιτροπής, διαβιβάζουν πάραυτα πληροφορίες σχετικά με τα μέτρα που έχουν ήδη λάβει ή σχεδιάζουν να λάβουν προκειμένου να συμμορφωθούν με την παρούσα απόφαση. Διαβιβάζουν επίσης λεπτομερείς πληροφορίες για τα ποσά της ενίσχυσης και των τόκων ανάκτησης που έχουν ήδη ανακτηθεί από τους κατονομαζόμενους στο άρθρο 1 δικαιούχους.

Άρθρο 5

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Βασίλειο των Κάτω Χωρών.

Βρυξέλλες, 23 Ιανουαρίου 2013.

Για την Επιτροπή

Joaquín ALMUNIA

Αντιπρόεδρος