KOMISJONI OTSUS,

23. jaanuar 2013,

riigiabi SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) kohta, mida andsid Madalmaad – Leidschendam-Voorburgi omavalitsuse väidetav maa müük turuhinnast madalama hinnaga

(teatavaks tehtud numbri C(2013) 87 all)

(Ainult hollandikeelne tekst on autentne)

(EMPs kohaldatav tekst)

(2013/247/EL)

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artikli 108 lõike 2 esimest lõiku,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama oma märkusi vastavalt osutatud sätetele ([1]) ja võttes nende märkusi arvesse

ning arvestades järgmist:

1. MENETLUS

(1) Stichting Behoud Damplein Leidschendam (edaspidi „Stichting") – Leidschendam-Voorburgis (Madalmaad) Dampleini läheduses paiknevate elanike huvide kaitseks 2006. aastal loodud sihtasutus – esitas oma 10. septembri 2007. aasta kirjaga komisjonile kaebuse, mis käsitles väidetavat riigiabi andmist sellise kinnisvaraprojekti raames, mille algatas Leidschendam-Voorburgi omavalitsus koostöös mitme eraõigusliku isikuga.

(2) Komisjon edastas oma 12. oktoobri 2007. aasta kirjaga Madalmaade riigiasutustele käsitlemiseks kaebuse, lisades nõude vastata mitmele küsimusele. Madalmaade riigiasutused vastasid 7. detsembri 2007. aasta kirjaga. Komisjon saatis Madalmaade riigiasutustele täiendavad päringud teabe saamiseks 25. aprilli 2008. aasta, 12. septembri 2008. aasta, 14. augusti 2009. aasta, 12. veebruari 2010. aasta ja 2. augusti 2011. aasta kirjadega. Madalmaade riigiasutused vastasid neile päringutele vastavalt 30. mai 2008. aasta, 7. novembri 2008. aasta, 30. oktoobri 2009. aasta, 12. aprilli 2010. aasta, 29. septembri 2011. aasta ja 3. oktoobri 2011. aasta kirjadega. 12. märtril 2010 toimus komisjoni talituste ja Madalmaade riigiasutuste esindajate vahel kohtumine ning selle tulemusel esitati komisjonile 30. augusti 2010. aasta kirjaga täiendavat teavet.

(3) Komisjon teatas 26. jaanuari 2012. aasta kirjaga Madalmaadele, et on otsustanud algatada Euroopa Liidu toimimise lepingu (edaspidi „ELi toimimise leping") artikli 108 lõikes 2 ([2]) sätestatud menetluse seoses kinnisvaraprojekti raames võetud konkreetse meetmega. Komisjoni otsus menetluse algatamise kohta (edaspidi „menetluse algatamise otsus") avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* ([3]). Selle otsusega kutsus komisjon huvitatud isikuid esitama märkusi meetmele antud esialgse hinnangu kohta.

(4) Madalmaade riigiasutused esitasid 18. aprilli 2012. aasta kirjaga oma tähelepanekud menetluse algatamise otsuse kohta pärast seda, kui märkuste esitamiseks oli saadud kaks korda ajapikendust ja 12. märtsil 2012 oli kohtutud komisjoni talitustega, kusjuures sellel kohtumisel viibis ka meetme kaudu abi saanud isik.

(5) Sihtasutus Stichting esitas 16. aprilli 2012. aasta kirjaga komisjonile oma märkused menetluse algatamise otsuse kohta. Nende märkuste mittekonfidentsiaalne versioon edastati Madalmaade riigiasutustele 16. mai 2012. aasta kirjaga. Madalmaade riigiasutused esitasid 14. juuni 2012. aasta kirjaga oma vastuse sihtasutuse Stichting märkustele.

2. MEETME KIRJELDUS

2.1 Abisaajad ja hõlmatud isikud

(6) Meetmest sai abi ühisettevõte Schouten-de Jong Bouwfonds (edaspidi „SJB"). Vaidlusaluse kinnisvaraprojekti jaoks moodustasid ühisettevõtte Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (edaspidi „Schouten de Jong") ja Bouwfonds Ontwikkeling BV (edaspidi „Bouwfonds"), ühisettevõttel puudub Madalmaade õiguse kohaselt juriidilise isiku staatus.

([1]) ELT C 86, 23.3.2012, lk 12.

([2]) Alates 1. detsembrist 2009 on EÜ asutamislepingu artiklid 87 ja 88 vastavalt ELi toimimise lepingu artiklid 107 ja 108. Sisult on need sätted ühesugused. Käesolevas otsuses tuleks vajaduse korral käsitleda viidet ELi toimimise lepingu artiklitele 107 ja 108 viitena EÜ asutamislepingu artiklitele 87 ja 88. Lisaks tehakse ELi toimimise lepinguga mõned muudatused ka terminoloogias, näiteks sõna „ühendus" asendatakse sõnaga „liit" ning sõna „ühisturg" sõnaga „siseturg". ELi toimimise lepingu terminoloogiat kasutakse käesolevas otsuses läbivalt.

([3]) Vt joonealune märkus nr 1.

(7) Ühisettevõtte SJB liikmetena tuleks ka ettevõtjaid Schouten de Jong ja Bouwfonds käsitleda meetmest abi saajatena ([4]).

(8) Madalmaades Vooburgis asutatud ettevõtja Schouten de Jong tegeleb kinnisvaraprojektide arendamisega Madalmaades, eelkõige Leidschendami piirkonnas. 2011. aastal oli tema käive 60 miljonit eurot.

(9) Madalmaades Delftis asutatud ettevõtja Bouwfonds, kes on ettevõtja Rabo Vastgoed tütarettevõtja, on Madalmaade suurim kinnisvaraarendaja ning üks kolmest suuremast tegutsejast Euroopa kinnisvaraturul. Ettevõtja Bouwfonds tegutseb eelkõige Madalmaades, Saksamaal ja Prantsusmaal. Tema käive oli 2011. aastal 1,6 miljardit eurot.

(10) Leidschendam-Voorburgi omavalitsus (edaspidi „omavalitsus") asub Madalmaades Lõuna-Hollandi provintsis Haagi lähedal.

(11) Omavalitsus ja SJB moodustasid avaliku ja erasektori partnerluse *vennootschap onder firma* kujul (edaspidi „PPP") eesmärgiga viia ellu vaidlusaluse kinnisvaraprojekti maa kasutuselevõtu etapp. Partnerluse kumbki pool pidi kandma 50 % projekti maa kasutuselevõtu etapiga seotud kuludest ja riskidest. PPP pidi otsuseid tegema ühehäälselt. Madalmaade riigiasutuste esitatud teabe kohaselt on ettevõtjad Schouten de Jong ja Bouwfonds solidaarselt vastutavad („*hoofdelijk aansprakelijk*") selle eest, et SJB täidaks oma kohustusi, mis tulenevad PPP lepingust ([5]).

2.2 **Kinnisvaraprojekt**

(12) Omavalitsuse volikogu võttis 6. aprillil 2004. aastal vastu Damcentrumi maa kasutamise üldplaani ja Damcentrumi üldplaani, millega kehtestatakse raamleping eesmärgiga uuendada Leidschendami kesklinna (edaspidi „Leidschendami keskuse projekt") ([6]). Leidschendami keskuse projekt hõlmab umbes 20,7 hektari suurust maa-ala ning projekti raames lammutatakse umbes 280 peamiselt sotsiaalkorterit, uuendatakse üldkasutatavaid alasid ja kommunaalvõrgustikke (kanalisatsioon, teekatted, valgustus jne) ning ehitatakse umbes 600 uut eluaset – nii sotsiaalkorterit kui ka vabaturul müüdavat eluaset –, umbes 3 000 m^2 äripinda (kaubanduspinda) ja kahetasandiline maa-alune parkla ning viiakse uude kohta ja ehitatakse uuesti üles kool. Leidschendami keskuse projekt jagati erinevateks alamprojektideks, millest üks on Dampleini hõlmav kinnisvaraprojekt (edaspidi „Dampleini projekt").

2.2.1 *Ehitusetapp*

(13) Leidschendami keskuse projekti alusel sõlmis omavalitsus 9. septembril 2004. aastal koostöölepingu (edaspidi „2004. aasta koostööleping") mitme eraõigusliku projektiarendajaga, sealhulgas ühisettevõttega SJB. 2004. aasta koostöölepingus nähakse ette, et eraõiguslikud projektiarendajad ehitavad ja müüvad iga neile Leidschendami keskuse projekti raames määratud konkreetse alamprojekti puhul asjaomase kinnisvara oma kuludega ja omal vastutusel.

(14) 2004. aasta koostöölepingu kohaselt alustatakse ehitustöödega siis, kui maa on ehituseks ette valmistatud (vt põhjendus 22) ja hangitud on vajalikud ehitusload. Samal ajal lubati vabaturul müüdavate eluasemete ehitamisel eraõiguslikel arendajatel ehitamist edasi lükata, kuni asjaomase alamprojekti piirkonnas ei ole eelmüügis müüdud kuni 70 % kõnealustest eluasemetest, kas koos sotsiaalkorteritega või ilma (2004. aasta koostöölepingu artikkel 7.5; edaspidi „70 % klausel"). Nimetatud 70 % klausli kasutamine ehituslepingutes on Madalmaades tavapärane ning selle eesmärk on piirata projektiarendajate riske, mis kaasnevad sellise kinnisvara ehitamisega, mida ei pruugita maha müüa. Kokkuleppes ei nähtud siiski ette mingit võimalust lükata edasi äripindade ja maa-aluse parkla ehitamist.

(15) Nii 2004. aasta koostöölepingu kui ka 22. novembril 2004. aastal sõlmitud täiendava projektilepingu (edaspidi „SJB projektileping") kohaselt pidi SJB ehitama kokku 242 eluaset, millest 74 olid algselt plaanitud Dampleini ([7]). Samuti pidi SJB ehitama umbes 2 400 m^2 suuruse äripinna Dampleini ning maa-aluse parkla, mis lisaks eratsoonile (75 parkimiskohta) pidi sisaldama ka üldkasutatavat tsooni (225 parkimiskohta). Äripinnad ja eluasemed kavatseti ehitada maa-aluse parkla peale.

([4]) Kogu käesolevas otsuses tuleks viidet SJB-le käsitleda seega ka viitena ettevõtjatele Schouten de Jong ja Bouwfonds.

([5]) 22. novembri 2004. aasta maakasutus- ja partnerluslepingu artiklis 4.1 kehtestatakse järgmist: „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]) Esialgu kandis projekt nime „Damcentrumi projekt", kuid see nimetati 2005. aastal ümber Leidschendami keskuse projektiks. Käesolevas otsuses kasutatakse kinnisvaraprojekti kirjeldades nime „Leidschendami keskuse projekt".

([7]) Dampleiniga seotud lõplike plaanide kohaselt pidi SJB ehitama kõigest 67 eluaset.

(16) Nagu ka Madalmaade riigiasutused teavet edastades sõnaselgelt rõhutasid, ei olnud omavalitsus kaasatud projekti ehitusetappi ega võtnud mingeid riske seoses eluasemete ja äripindade müügiga. Sellest müügist saadav tulu – kui selline tulu oleks tekkinud – pidi minema otse eraõguslikele arendajatele. Projekti ehitusetappi tuleks eristada nn projekti maa kasutuselevõtu etapist, millesse omavalitsus oli kaasatud PPP kaudu koos ühisettevõttega SJB ning kus omavalitsus võttis 50 % riskidest (vt põhjendus 18).

2.2.2 *Maa kasutuselevõtu tapp*

(17) Enne kinnisvaraprojekti igas osas ehitustööde alustamist tuli soetada maa, ümber korraldada üldkasutatav infrastruktuur ning maa ehitamiseks ette valmistada. Kuna eeldati, et projekti maa kasutuselevõtu etapiga kaasnevad suured kulud (tol ajal hinnanguliselt 30 miljonit eurot) ja märkimisväärsed riskid, otsustas omavalitsus nende tööde teostamiseks luua avaliku ja erasektori partnerluse SJBga ([8]). Selleks allkirjastasid omavalitsus ja SJB 22. novembril 2004. aastal maakasutuse ning avaliku ja erasektori partnerluse lepingu (edaspidi „maakasutus- ja partnerlusleping").

(18) Projekti maa kasutuselevõtmise etapis osalemise eest pidi SJB saama osa PPP tulust ning varem omavalitsusele eraldatud kruntide arendusõigused ([9]). Maakasutus- ja partnerluslepingu kohaselt annaksid omavalitsus ja SJB rahalise otsetoetuse PPP-le selleks, et viia läbi maa kasutuselevõtuga seotud tööd ([10]). Lisaks nähakse maakasutus- ja partnerluslepingus ette, et omavalitsus ja SJB katavad mõlemad 50 % kuludest ja riskidest maa kasutuselevõtu etapis (maakasutus- ja partnerluslepingu artikkel 4.1) ning et maa kasutuselevõtust tulenev lõpptulu/-kahjum jaotatakse vastavalt 2004. aasta koostöölepingus sätestatud korrale (artikli 14 lõige 3). Selles nähti ette, et maa kasutuselevõtu etapi lõpus jaotatakse kuni 1 miljoni euro suurune kasum või kahjum omavalitsuse ja SJB vahel võrdselt, samas kui 1 miljonist eurost suurem kasumiosa jaotatakse omavalitsuse, SJB ja teiste eraõguslike isikute vahel, kes osalevad kinnisvaraprojekti ehitusetapis (2004. aasta koostöölepingu artikkel 10.9).

(19) Lisaks maa ehituseks ettevalmistamisele hõlmas maa kasutuselevõtu etapp ka maa-aluse parkla üldkasutatava osa ehitamist, ajutist kasutamist ja edasimüüki ning kooli ehitamist (maakasutus- ja partnerluslepingu artikkel 4). Selleks leppis PPP SJB-ga kokku, et SJB ehitab maa-aluse üldkasutatava parkla, mis pidi olema seestpoolt ühendatud parkla eratsooniga (maakasutus- ja partnerluslepingu artikkel 9), ning selleks pidi SJB saama PPP-lt maksimaalselt umbes 4,6 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuaril 2003) (SJB projektilepingu artikkel 6). Parkla eratsooni ehitamist pidi SJB ise rahastama. PPP kavatses müüa kogu parkla kolmandale isikule ning sellest müügist saadav tulu pidi minema PPP-le, kes oleks selle jaganud omavalitsuse ja SJB vahel.

(20) Peale selle oleks PPP kandnud ka 50 % kooli ehituskuludest teises Leidschendami keskuse projekti piirkonnas. Ülejäänud 50 % oleks pidanud rahastama otse omavalitsus (maakasutus- ja partnerluslepingu artikkel 8).

(21) Nagu tuleneb põhjendustest 17–20, hõlmasid projekti maa kasutuselevõtu etapi kulud peamiselt maa soetamisega seotud kulusid sel määral, mil see maa ei kuulunud juba omavalitsusele, maa ehituseks ettevalmistamisega seotud kulusid, maa-aluse parkla üldkasutatava tsooniga seotud kulusid ning 50 % kooli ehitamise kuludest.

(22) PPP saaks maa kasutuselevõtu etapis kasumit ennekõike seeläbi, kui müüks maa eraõguslikele projektiarendajatele – sealhulgas SJB-le – pärast seda, kui PPP oli maa ehituseks ette valmistanud. Iga projektiarendaja pidi soetama talle määratud maatüki, et ehitada sinna eluasemed ja äripinnad. Maahinnad olid kindlaks määratud 2004. aasta koostöölepingu artiklis 10 ja lisas 3a. 2004. aasta koostöölepingus nähti sõnaselgelt ette, et tegemist oli miinimumhindadega, mida võidi tõsta, kui ehitatakse plaanitust rohkem põrandapinda. Need hinnad põhinesid sõltumatu eksperdi 11. märtsi 2003. aasta hindamisaruandel, milles leiti, et hinnad vastavad turutingimustele. Maatüki eest tuli tasuda siis, kui asjaomane eraõguslik arendaja sai vajalikud ehitusload, ning makse tuli teha hiljemalt maa õigusliku omandi ülemineku hetkel (2004. aasta koostöölepingu artikkel 10.5).

(23) Leidschendami keskuse projekti raames PPP poolt SJB-le müüdava maa hinnaks määrati minimaalselt 18,5 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuaril 2003). Dampleini piirkonnas PPP poolt SJB-le müüdud maa hinnaks määrati minimaalselt 7,2 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuaril 2003), kusjuures aastane indeks makse sooritamiseni oli 2,5 %.

([8]) Sellega seoses avalikku pakkumist ei korraldatud. Käesolev otsus ei mõjuta mis tahes analüüse, mida komisjon võib teostada projektiga seotud avaliku pakkumise aspektide osas.

([9]) 10. veebruari 2004. aasta Damcentrumi maa kasutamise üldplaani punkt 5.2.1.

([10]) 10. veebruari 2004. aasta Damcentrumi maa kasutamise üldplaani kohaselt panustaks omavalitsus 7,3 miljonit eurot, samas kui SJB panustaks 2,6 miljonit eurot.

(24) Teiseks pidi PPP saama täiendavat tulu igalt eraõiguslikult projektiarendajalt küsitavast maakasutusmaksust ja kvaliteedimaksust vastavalt 2004. aasta koostöölepingu artiklile 10.3 ([11]). Need maksud arvutati eraõigusliku projektiarendaja ehitatavate eluasemete arvu alusel ning neid makse võis tegelikult ehitatud eluasemete arvust sõltuvalt tõsta või langetada. Nimetatud maksud tuli tasuda hiljemalt 1. juuliks 2004 ühe maksena kõigi Leidschendami keskuse projekti raames asjaomase eraarendaja ehitatud eluasemete eest.

(25) SJB pidi kõigi Leidschendami keskuse piirkonda kavandatavate eluasemete eest tasuma maakasutusmaksu kogusummas umbes 1,1 miljonit eurot ja kvaliteedimaksu umbes 0,9 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuaril 2003) ning aastane indeks oli 2,5 % makse sooritamiseni. Tasumisele kuuluva maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu lõplik summa sõltub tegelikult ehitatavate eluasemete arvust.

2.3 **Hinna tagasiulatuv vähendamine ja maksude sissenõudmisest loobumine**

(26) 2004. aasta märtsis kehtestatud ajakava kohaselt kavatseti ehitustöödega Dampleinis algust teha 2005. aasta novembris. Kuid ehitustööde alustamiseks vajalike ehituslubade väljastamine viibis mitme siseriikliku kohtumenetluse tõttu ning lõpuks saadi need alles 2008. aasta novembris.

(27) SJB alustas eluasemete eelmüüki 2007. aasta veebruaris, kuid müügi käigus esines raskusi ning lõpuks õnnestus neil kavandatud 67 eluaseme asemel eelmüügi käigus müüa kõigest 20. Vajalike ehituslubade hankimisel esinenud viivituste võttu need eelmüügilepingud 2008. aasta septembris tühistati, nii et selleks hetkeks, mil SJB lõpuks sai nimetatud aasta novembris ehituse alustamiseks vajalikud load, ei olnud eelmüügi käigus müüdud ühtegi eluaset, mille SJB pidi Dampleini ehitama. Samas oli alanud finantskriis ja see mõjutas eelkõige Madalmaade kinnisvaraturgu.

(28) Sellest tulenevalt teavitas SJB omavalitsust, et ta ei alusta ehitustöödega, kuigi 2004. aasta koostöölepingu kohaselt oli SJB-l õigus ehitustöid edasi lükata ainult siis, kui neist eluasemetest oli müüdud alla 70 %. Nagu eespool põhjenduses 14 selgitatud, ei hõlmanud 70 % klausel äripindu ega maa-alust parklat.

([11]) Dokumendi „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009" kohaselt võib omavalitsus nõuda, et eraõiguslikud isikud annaksid oma panuse infrastruktuuritööde kulude katmisse. Selleks nähakse 2004. aasta koostöölepingus ette, et eraõiguslikud isikud tasuvad PPP-le lisaks maahinnale ka maakasutusmaksu, ja kuna omavalitsus otsustas üldkasutatava ala arendamiseks kasutada kvaliteetseid tooteid, siis lisaks kvaliteedimaksu.

(29) 2008. aasta sügisel tegi SJB PPP-le ettepaneku maksta Dampleini maa eest 4 miljonit eurot esialgu kokku lepitud 7,2 miljoni euro asemel (väärtus 1. jaanuaril 2003), misjärel SJB alustaks ehitustöödega 2009. aasta aprillis olenemata sellest, kas eluasemeid oli eelmüügi käigus müüdud või mitte. Vastutasuks selle hinnavähenduse eest oli SJB valmis loobuma oma õigusest kasutada 2004. aasta koostöölepingus sisalduvat 70 % klauslit. Lisaks tegi SJB täiendava ettepaneku võtta ühendust investoriga, kes oleks nõus ostma müümata eluasemed. Madalmaade riigiasutuste sõnul oli selle tulemuseks madalam hind võrreldes hinnaga, mis oleks saadud, kui eluasemed oleks müüdud otse eraõiguslikele isikutele.

(30) PPP ja SJB leppisid 18. detsembril 2008. aastal põhimõtteliselt kokku hinna vähendamises, kuid enne volikogult heakskiidu küsimist võttis omavalitsus ühendust sõltumatu eksperdiga eesmärgiga teha kindlaks, kas SJB arvutatud hind vastas turutingimustele. Ekspert jõudis oma 11. veebruari 2009. aasta aruandes järeldusele, et 4 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuari 2010 seisuga) võis jääkväärtuse meetodi alusel pidada turutingimustele vastavaks hinnaks Dampleinis asuva maa eest 2010. aastal, kui võtta arvesse asjaolu, et SJB võttis kohustuse müüa müümata eluasemed investorile ja nõustus alandama oma esialgu ette nähtud kasumit ja riskimarginaali 5 %-lt 2 %-le. Aruandes ei võetud arvesse maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu vähendamist.

(31) Kõnealuse aruande põhjal ning sellepärast, et Madalmaade riigiasutuste sõnul kartis omavalitsus lisaviivitusi ja arvas, et ehitusetapi alustamine esimesel võimalusel on üldsuse huvides, otsustas omavalitsuse volikogu 10. märtsi 2009. aasta istungil, et PPP nõustub 2004. aastal SJB-ga algselt kokkulepitud hinnast ja maksudest madalama hinna ja madalamate maksudega Dampleinis paikneva maa eest. Omavalitsuse 18. veebruari 2009. aasta ettepanekus, mis edastati omavalitsuse volikogu liikmetele, viidati maa hinna ning maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu vähendamisele. Lisaks märgitakse ettepanekus, et selline vähendamine muudaks maa kasutuselevõtu etapi – millega esialgsete eelarvestuste kohaselt pidi jõutama kasumiläveni – kahjumit teenivaks projektiks. Samuti paluti ettepanekus omavalitsusel ette näha vajalikud vahendid 50 % kahjumi katmiseks. Lisaks märgiti ettepanekus, et finantskriisi tõttu ei suutnud SJB saada Dampleini arendamiseks vajalikku rahastamist.

(32) Hinna vähendamine vormistati 1. märtsil 2010. aastal omavalitsuse, PPP ning SJB vahel sõlmitud kokkuleppega (edaspidi „lisakokkulepe"). Nimetatud kokkuleppega muudeti 22. novembril sõlmitud 2004. aasta koostöölepingut, SJB projektilepingut ja omavalitsuse projektilepingut. Lisakokkuleppe artikli 2.1.2 esimeses lõigus nähakse ette, et vastupidiselt 2004. aasta koostöölepingus sätestatule on SJB-le müüdava Dampleinis asuva maa hind 4 miljonit eurot. Lisakokkuleppe artikli 2.1.2 teises

lõigus nähakse ette, et varem kokku lepitud maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu ei olnud enam tarvis tasuda. Nimetatud teises lõigus enam konkreetselt Dampleinis asuvale maale ei viidata ([12]).

(33) Samuti väidetakse lisakokkuleppes, et SJB alustas ehitustöödega Dampleinis 7. juulil 2009 ning pidi need tööd teostama katkestusteta. Ehitustööd pidid olema lõpetatud 2011. aasta detsembriks. Hilinemise korral pidi SJB hüvitama osa hinnavähendusest. Maatüki üleandmine pidi toimuma hiljemalt 2010. aasta märtsi keskel ning makse pidi tehtama hiljemalt maatüki üleandmise päeval.

(34) Lisaks sõlmisid PPP ja SJB 13. juulil 2009 uue kokkuleppe, mis käsitles maa-alust üldkasutatavat parklat ([13]). Selle kokkuleppe kohaselt pidi SJB alustama üldkasutatava parkla ehitustöödega 2009. aasta II kvartali jooksul ning teostama töö kindlaksmääratud aja jooksul. PPP pidi maksma SJB-le üldkasutatava parkla ehitamise eest 5,4 miljonit eurot (väärtus 1. aprillil 2009) ([14]); see kindel summa kehtis kuni tööde lõpetamiseni ja seda ei indekseeritud.

(35) SJB ja Wooninvest Projecten BV – projektiarendajaga seotud ettevõtja, kes oli 2004. aastal allkirjastanud ühe koostöölepingu – allkirjastasid 15. jaanuaril 2010. aastal ostu-/ehituslepingu („*koop/aannemingsovereenkomst*") 43 eluaseme ostuks, mille Wooninvest annaks eraõiguslikele isikutele rendile. Pooled leppisid kokku, et kui SJB leiab mõnele neist eluasemetest eraõigusliku ostja enne 29. jaanuarit 2010, siis neid eluasemeid ettevõtjale Wooninvest ei müüdaks. Samuti nähti kokkuleppes ette ajavahemik – alates 29. jaanuarist 2010 kuni eluasemete üleandmiseni ettevõtjale Wooninvest –, mille kestel võis SJB ettevõtjale Wooninvest müüdud eluasemed tagasi osta samadel tingimustel, nagu need müüdi ettevõtjale Wooninvest, hüvitades ettevõtjale Wooninvest tolle kantud kulud ja intressi, milleks oli 6 % aastas ajavahemiku eest, mis algas ettevõtja Wooninvesti maksega SJB-le ja lõppes Wooninvesti poolse eluasemete tagastamisega SJB-le (artikkel 24).

([12]) Lisakokkuleppe artikli 2.1.2 punktis 1 nähakse ette järgmist: „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]) Selles uues kokkuleppes osutatakse 208 parkimiskohale, mis on vähem kui algselt ette nähtud 225 parkimiskohta.

([14]) See vastab varem kokku lepitud 4,6 miljonile eurole (väärtus 1. jaanuaril 2003), kusjuures aastane indeks kuni 1. jaanuarini 2010 oli 2,5 %.

3. MENETLUSE ALGATAMISE OTSUS

(36) Menetluse algatamise otsusega algatas komisjon ELi toimimise lepingu artikli 108 lõikes 2 sätestatud ametliku uurimismenetluse seoses sellega, et PPP otsustas SJB kasuks vähendada tagasiulatuvalt maa hinda ning loobuda maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu sissenõudmisest (edaspidi „vaidlustatud meetmed"), tuginedes asjaolule, et need meetmed võisid hõlmata riigiabi ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses ning komisjonil oli kahtlusi nende kokkusobivuses siseturuga.

(37) Eelkõige pidas komisjon ebatõenäoliseks, et turumajandusliku erainvestori kriteeriumide nõudeid arvesse võttes oleks hüpoteetiline eraõiguslik müüja olukorras, milles omavalitsus oli, nõustunud samasuguse hinnavähendusega ja maksude sissenõudmisest loobumisega. Seeläbi et SJB-le müüdud maa hinda vähendati tagasiulatuvalt, otsustas PPP – ja seega ka omavalitsus – võtta kanda langeva eluasemeturuga seotud riski. Selline käitumine on vastuolus Madalmaade riigiasutuste kinnitusega, et projekti ehitusetapi riskid ja kulud pidid kandma eraõiguslikud projektiarendajad, sealhulgas SJB. Kuna PPP kui maa müüja ei olnud rahaliselt kaasatud projekti sellesse etappi, ei olnud mingit alust arvata, et hüpoteetiline eraõiguslik müüja oleks sarnases olukorras, milles omavalitsus oli, nõustunud tagasiulatuvalt vähendama kokkulepitud müügihinda krundi kohta, sest valitud ostjal oli probleeme nende eluasemete müügiga, mida ta kavatses sellele maale ehitada. Samuti ei tundunud maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu sissenõudmisest loobumine vastavat turumajandusliku erainvestori kriteeriumidele, sest ei olnud tõenäoline, et erainvestor oleks tagasiulatuvalt nõustunud loobuma teise poole panusest tema kulude hüvitamisse, saamata selle eest midagi vastu.

(38) Lõpuks avaldas komisjon kahtlust, kas vaidlustatud meetmed võivad kuuluda ELi toimimise lepingu artiklis 107 sätestatud mis tahes erandite kohaldamisalasse.

4. MADALMAADE MÄRKUSED

(39) Madalmaade riigiasutused esitasid 18. aprilli 2012. aasta kirjaga oma märkused komisjoni menetluse algatamise otsuse kohta.

4.1 Märkused asjaolude kohta

(40) Madalmaade riigiasutused täpsustasid, et vastupidiselt sellele, mida võib eeldada lisakokkuleppe artikli 2.1.2 sõnastuse alusel, ei olnud omavalitsus loobunud esialgselt 2004. aasta koostöölepingu kohaselt kokku lepitud maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu kogu summa

sissenõudmisest, vaid pigem nende maksude sissenõudmisest, mida SJB pidi tasuma Dampleinis ehitatavate eluasemete eest. Madalmaade riigiasutuste sõnul olid need maksud kokku 551 544 eurot (väärtus 1. jaanuari 2003 seisuga, mille koguväärtus 1. jaanuaril 2010 oleks olnud 719 400 eurot). Oma seisukoha põhjendamiseks viitasid Madalmaade riigiasutused hinna vähendamist käsitlevale ettepanekule, mille omavalitsus saatis oma volikogule 18. veebruaril 2009. aastal, ning 2004. aasta koostöölepingule lisatud ehituskavale, mille kohaselt on Dampleiniga seotud maakasutusmaks ja kvaliteedimaks 551 554 eurot.

(41) Peale selle andsid Madalmaade riigiasutused komisjonile teada, et SJB-ga seotud hinnavähendusi arutas PPP juba 2006. ja 2008. aastal. PPP otsustas 2006. aastal ilmselt langetada äripindadele ette nähtud maa müügihinda sellepärast, et äripindu oli võimalik ehitada esialgselt plaanitust vähem, samas kui 2008. aastal otsustas PPP pakkuda SJB-le hüvitist ehitusloa väljastamisel esinenud viivituse tõttu. Neid hinnavähendusi kavatseti võimaldada tingimusel, et SJB saab kehtiva ehitusloa 1. oktoobriks 2008. Kuna nii ei juhtunud, otsustasid pooled hinna vähendamise üle taas läbi rääkida. Madalmaade riigiasutuste sõnul tuleks Dampleinis asuva maa hinnavähendus ja ka sissenõudmata jäävad maksud arvutada vastavalt allpool tabelis 1 näidatule.

Tabel 1.

Hinnavähenduse ja sisse nõudmata jäetavate maksude arvutus Madalmaade riigiasutuste kavandatud kujul

Dampleinis asuva maa hinnavähendus	Väärtus 1. jaanuari 2010 seisuga
Maa väärtus	8 622 480
Maakasutusmaks ja kvaliteedimaks	719 400
Maa hind ja maksud kokku	9 341 880
2006. ja 2008. aastal kokku lepitud hinnavähendus	– 1 734 245
Väärtus pärast hinnavähendust	7 607 635
2010. aasta lisakokkuleppe kohane hinnavähendus	– 4 000 000
Hinnavähendus kokku	**3 607 635**

4.2 **Märkused riigiabi olemasolu kohta**

(42) Madalmaade riigiasutused ei ole nõus, nagu kujutaksid vaidlustatud meetmed endast riigiabi ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. Madalmaade riigiasutused on sisuliselt seisukohal, et vaidlustatud meetmetega ei anta SJB-le eelist, mida tal ei oleks olnud võimalik saada tavapärastel turutingimustel.

(43) Selle asemel leiavad Madalmaade riigiasutused, et omavalitsus toimis vastavalt turumajandusliku erainvestori kriteeriumidele, sest kui Dampleini projekti ei oleks ellu viidud, oleks see mõjutanud kogu Leidschendami keskuse projekti ning toonud omavalitsusele kaasa otsest ja kaudset kahju.

(44) Esiteks, otsese kahju arvutamisel eeldas omavalitsus, et SJB-l oleks kulunud 70 % eluasemete müümiseks kriisiperioodil ja ehitustööde alustamiseks lisakokkuleppeta vähemalt kaks aastat. Omavalitsuse arvestuste kohaselt oleks täiendava kaheaastase viivitusega kaasnev otsene kahju PPP jaoks olnud 2,85 miljonit eurot, millest 50 % oleks pidanud kandma omavalitsus. Peale selle, hinnanguliselt oleks pelgalt omavalitsusele kaasnenud otsene lisakulu summas 50 000 eurot kehva seisu jäänud piirkonna hooldamise tõttu (vt tabel 2).

Tabel 2.

Madalmaade riigiasutuste arvutatud otsene kahju

Otsene kahju kahe aasta jooksul	PPP	Omavalitsus (50 %)
Krediidilt tasutavad intressid (5 % kahe aasta jooksul, tagasimaksmata summa 1. jaanuari 2009. aasta seisuga: 17 miljonit eurot)	1 800 000	900 000
Ajutised tarad ja teetähised ning hooldus	60 000	30 000
Teenustega kaasnevate kulude kasv (indeks 2,5 %)	385 000	192 500
Täiendavad planeerimiskulud, s.t projekti haldamisega seotud kulud, näiteks finantshalduskulud, kindlustus jms	600 000	300 000
Kehvas seisus ala hooldus		50 000
Kokku	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Lisaks väidavad Madalmaade riigiasutused, et omavalitsus oleks kandnud sellise viivituse tõttu kaudset kahju, mis oleks tulenenud üldkasutatava piirkonna pidevast halvenemisest, piirkonna usaldusväärsuse vähenemisest selle elanike ja tulevaste kinnisvara soetajate silmis, kaupluste mujale kolimisega seotud kuludest, ettevõtjate esitatud kahjunõuetest, hoolduskuludest ning teiste alamprojektidega seotud plaanide muutustest. Sellise viivituse tõttu võisid arenduspiirkonnast lahkuda ka sellised kauplused, mille olemasolu aitab muuta kogu piirkonda elamiskõlblikuks. Juba enne projekti algust oli umbes 23 % kaupluste pindadest vabad ning 2010. aastaks oli tegevuse lõpetanud 27 %. Vajalike uuendusteta oleks kogu piirkond veelgi kehvemasse olukorda sattunud.

(46) Sellepärast leiavad Madalmaade riigiasutused, et omavalitsus tegutses nii, nagu oleks seda teinud turumajanduse tingimustes tegutsev erainvestor, võttes arvesse finantsprognoose ning püüdes enda huvides piirata otsest ja kaudset kahju, mida oleks kantud, kui projekti oleks veelgi edasi lükatud. Samas sai omavalitsus garantii, et ehitustööd Dampleinis teostatakse.

(47) Teiseks väitsid Madalmaade riigiasutused, et omavalitsus oli toiminud sarnaselt erainvestorile, kui võimaldas vaidlustatud meetmete kasutamist vastutasuks SJB lubaduse eest loobuda õigusest kasutada 70 % klauslit. Asjaolu, et SJB ei saanud enam kasutada 70 % klauslit, mõjutas 2003. aastal läbi viidud maa esimese hindamise käigus tehtud oletusi ja 2004. aasta koostöölepingus kokku lepitud hinda. Madalmaade riigiasutuste sõnul oli maa müügihinna vähendamine ja maksude sissenõudmisest loobumine vastutasu, mida omavalitsus pidi maksma, et SJB nõustuks loobuma 70 % klausli kasutamise õigusest. Lisakokkuleppeta ei oleks SJB Dampleini ehitustöödega alustanud.

4.3 **Märkused riigiabimeetmete kokkusobivuse kohta siseturuga**

(48) Kui komisjon peaks järeldama, et vaidlustatud meetmed kujutavad endast riigiabi, siis Madalmaade riigiasutused väidavad, et selline abi on kokkusobiv siseturuga vastavalt ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktile c.

4.3.1 *Üldine huvi*

(49) Madalmaade riigiasutused väidavad, et omavalitsusel oli avalik huvi kõnealuse projekti elluviimise vastu. Kuna suur osa Dampleinis asuvast maast oli halvas olukorras ning olukord piirkonnas muutus üha halvemaks, pidas omavalitsus ehitustööde alustamist Dampleinis äärmiselt oluliseks mitte ainult Dampleini arendamise seisukohast, vaid ka kogu Leidschendami linnakeskuse jaoks. Eelkõige võis muude alamprojektide elluviimist ohustada maa-aluse parkla ehitustöödega viivitamine.

4.3.2 *Ühishuvist kantud eesmärk*

(50) Madalmaade riigiasutuste sõnul aitab Leidschendami linnakeskuse uuendamine kaasa majandusliku ja sotsiaalse ühtekuuluvuse tugevdamisele, nagu on sätestatud ELi toimimise lepingu artiklites 3 ja 174. Linnakeskuse uuendamise käigus kasutatakse tõhusalt ära see vähene pind, mis on kättesaadav uute eluasemete, äripindade ja maa-aluse parkla rajamiseks Leidschendamis, samas kui avaliku infrastruktuuri parandamine aitab kaasa kogu linnakeskuse sidususele.

4.3.3 *Lisakokkuleppe asjakohasus*

(51) Madalmaade riigiasutused kaitsevad seisukohta, et SJB-d ei oleks olnud võimalik sundida alustama ehitustöid Dampleinis 2004. aasta koostöölepingus sisalduva 70 % klausli tõttu. Ajal, mil SJB sai kehtiva ehitusloa, oli krediidikriis juba Madalmaade kinnisvaraturule mõju avaldanud ning seetõttu oli veelgi ebatõenäolisem, et SJB-l õnnestuks kiiresti eelmüügi käigus müüa 70 % vabaturul müüdavatest eluasemetest. Sellepärast toimusid 2004. aasta koostöölepingu üle uued läbirääkimised, sest omavalitsuse arvates oli Dampleini ehitustööde alustamine äärmiselt oluline. Seega oli lisakokkulepe asjakohane ja vajalik, et omavalitsus suudaks saavutada eesmärgi, nimelt taaselustada Dampleini.

4.3.4 *Proportsionaalsus*

(52) Selleks et täituks omavalitsuse soov ja ehitustöödega alustataks viivitamata, pidi SJB loobuma oma õigusest kasutada 70 % klauslit ja alustama ehitustöid, võttes samas riski, et eluasemeid ei ole võimalik maha müüa. Sellepärast arvutas SJB varem kokku lepitud hinna ümber. Seejärel kinnitas selle arvutuse sõltumatu ekspert, kelle sõnul oli kokkulepitud hind turutingimustele vastav.

(53) See, et hinna tunnistas turutingimustele vastavaks sõltumatu ekspert, näitab Madalmaade riigiasutuste sõnul, et hinnavähendus oli proportsionaalne. See tähendaks ka seda, et SJB ei saanud ülemäärast hüvitist. Maa hinna vähendamine oli vastutasu, mida omavalitsus pidi maksma, et SJB nõustuks loobuma 70 % klausli kasutamise õigusest. Lisakokkuleppeta ei oleks SJB Dampleini ehitustöödega alustanud.

(54) Peale selle, kuna SJB osaleb PPP-s, kannab ta ka ise maa kasutusega kaasnevatest riskidest ja kuludest 50 %, olles sel viisil samuti mõjutatud müügihinna vähendamisest. Selleks et jõuda maakasutuse puhul rentaablusläveni, otsustati, et SJB peaks panustama PPP-sse 2,6 miljonit eurot (Damcentrumi maa kasutamise üldplaani punkt 5.2.1), ning kui PPP kannab 50 % kooli ehitamisega seotud kuludest, siis 25 % neist kuludest kannab SJB (0,7 miljonit eurot).

4.3.5 *Konkurentsi moonutamine*

(55) Lõpetuseks väidavad Madalmaade riigiasutused, et hinna tagasiulatuv vähendamine hõlmab 67 eluaseme ja 14 äripinna ehitamist, mis kavatsetakse müüa turutingimustele vastava ja sõltumatu eksperdi määratud hinnaga. Sellepärast oleks konkurentsi moonutamine väga kohalikku laadi ega kaaluks üles projekti lõpetamisest tulenevat positiivset mõju.

5. **KOLMANDATE ISIKUTE MÄRKUSED**

(56) Vastusena menetluse algatamise otsusele esitas märkused vaid sihtasutus Stichting. Sihtasutus tervitas menetluse algatamise otsust, kuid leidis, et kõnealuses otsuses kirjeldatud vaidlustatud meetmed on osa palju laiemast abi andmise protsessist ning viitas oma kaebusele ja täiendavalt esitatud materjalidele. Eelkõige viitab sihtasutus Stichting sellele, et omavalitsus andis maa PPP-le väidetavalt tasuta.

(57) Sihtasutus Stichting on arvamusel, et projekti puhul esinenud viivitus ei tulenenud asutuse algatatud siseriiklikust kohtumenetlusest ning finantskriis ei põhjustanud Dampleini eluasemete müügi edasilükkumist. Sihtasutuse Stichting sõnul ei ole seda liiki eluasemete järele, mida Dampleinis ehitada kavatseti, turul nõudlust olnud ajast, mil projektiga 2004. aastal alustati.

(58) Sihtasutuse Stichting väitel ei hinnanud sõltumatu ekspert maad ei 2003. aastal ega ka 2009. aastal.

6. MADALMAADE RIIGIASUTUSTE MÄRKUSED KOLMANDATE ISIKUTE MÄRKUSTE KOHTA

(59) Madalmaade riigiasutused väitsid, et projekti korraldamine omavalitsuse poolt on olnud läbipaistev ning seda on kirjeldatud 6. aprillil 2004. aastal heaks kiidetud Damcentrumi üldplaanis. Konfidentsiaalsena hoiti vaid rahaliselt delikaatseid kokkuleppeid või nende osasid.

(60) Mis puutub PPP-le maa tasuta andmist, siis selgitas omavalitsus, et menetluse algatamise otsus seda ei hõlma ning viitas 2009. aastal komisjonile esitatud teabele, milles ta oli selgitanud, et maad ei antud tasuta, sest PPP osutas selle eest vastutasuks teenuseid. Varem esitatud teabes rõhutas omavalitsus, et PPP teostatud tööd oleks tavapäraselt pidanud ära tegema omavalitsus.

(61) Madalmaade riigiasutuste sõnul oli Dampleini eluasemete müügile negatiivne mõju nii sihtasutuse Stichting algatatud kohtumenetlusel, millega kaasnes projektile palju negatiivset tähelepanu, kui ka krediidikriisil. Kui esialgne müük 2007. aastal algas, siis müüdi siiski peaaegu kolmandik eluasemetest. Vajalike ehituslubade liiga hilise saamise tõttu need müügilepingud hiljem küll tühistati. Seega võib järeldada, et projekti alguses oli nende eluasemete järgi nõudlus.

(62) Lisaks märgivad Madalmaade riigiasutused, et sõltumatud eksperdid valis välja omavalitsus, kellel puudus huvi saada maa eest väikest tulu.

7. VAIDLUSTATUD MEETMETE HINDAMINE

7.1 Riigiabi olemasolu ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 alusel

(63) ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaselt „on igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, siseturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust.”

(64) Esiteks ei ole vaidlustatud seda, et SJB ning ka Schouten de Jong ja Bouwfonds – selle ühisettevõtte liikmed – kvalifitseeruvad kui ettevõtjad nimetatud sätte mõttes, sest nende majandustegevus hõlmab kaupade pakkumist ja teenuste osutamist turul, nagu on osutatud menetluse algatamise otsuses.

(65) Teiseks, vaidlustatud meetmete kasutamist võimaldas PPP, mis tähendab, et selleks oli kindlasti vajalik kokkulepe omavalitsusega, kellele kuulub nimetatud partnerlusest 50 %. Kuna PPP teeb otsuseid ühehäälselt ning neid meetmeid ei oleks olnud võimalik heaks kiita ilma omavalitsuse volikogu sõnaselge heakskiiduta, on PPP otsus võimaldada kasutada vaidlustatud meetmeid riigi tehtud otsus. Peale selle, kui omavalitsus ei oleks nõustunud vaidlustatud meetmete lubamisega, oleks tema finantsrisk, mis tulenes PPPst, olnud proportsionaalselt väiksem. Sellepärast viitavad PPP heakskiidu saanud hinnavähendus ja maksude sissenõudmisest loobumine riigi vahendite vähenemisele.

(66) Kolmandaks, kuna meetmetest said kasu ainult SJB ning lõppkokkuvõttes selle ühisettevõtte liikmed ettevõtjad Schouten de Jong ja Bouwfonds, tuleb meetmeid käsitleda oma loomult valikulistena.

(67) Samas on Madalmaade riigiasutused vaidlustanud väite, et kui omavalitsus nõustus vähendama algselt kokku lepitud hinda, mida küsiti SJB-le müüdud maa eest, ja mitte sisse nõudma makse, andis ta SJB-le majandusliku eelise, mida tal ei oleks olnud võimalik saada tavapärastel turutingimustel. Samuti vaidlustasid riigiasutused väite, et vaidlustatud meetmed moonutavad konkurentsi ja mõjutavad liidusisest kaubandust.

(68) Põhjendustes 69–89 esitatud põhjustel ei nõustu komisjon neis punktides Madalmaade riigiasutustega.

7.1.1 *Eelise olemasolu*

(69) Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt ([15]) võib riigiasutuste teostatav maa või ehitiste müük ettevõtjale või majandustegevusega tegelevale eraisikule kujutada endast riigiabi, eelkõige kui see tehing ei toimu turuväärtuse alusel, s.t hinnaga, mille erainvestor oleks tavapärase konkurentsi tingimustes võinud määrata.

(70) Sellega seoses märgib komisjon, et maa müügitehingut tuleks põhimõtteliselt hinnata, lähtudes komisjoni teatisest ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta ([16]) (edaspidi „maamüügiteatis”), milles nähakse liikmesriikidele ette suunised eesmärgiga tagada, et ametiasutuste teostatav maa ja ehitiste müük ei sisaldaks riigiabi. Maamüügiteatises esitatakse kaks meetodit, mille abil välistada tehingutes riigiabi olemasolu: esiteks maa ja ehitiste müük pärast piisaval määral avaldatud, avalikku ja tingimusteta pakkumismenetlust, mis on võrreldav oksjoniga, võttes vastu parima või ainukese pakkumise; ning teiseks, sõltumatu eksperdi koostatud eelhindamise aruanne. Nende meetodite eesmärk on tagada, et hind, millega riigiasutus maad müüb, peegeldab asjakohaselt ja võimalikult suurel

([15]) Kohtuasi C-239/09: Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, EKL 2010, lk I-13083, punkt 34, ning kohtuasi C-290/07 P: komisjon *vs.* Scott, EKL 2010, lk I-7763, punkt 68; kohtuasi T-244/08: Konsum Nord ekonomisk förening *vs.* komisjon, (kohtulahendite kogumikus veel avaldamata, punkt 61).

([16]) EÜT C 209, 10.7.1997, lk 3.

määral kõnealuse maa turuhinda, vastates nii turumajandusliku erainvestori kriteeriumidele, nii et oleks välistatud, et müügiga antakse maa soetajale majanduslik eelis. Siiski ei saa välistada, et sellistel juhtudel võib kasutada ka muid hindamismeetodeid, kui on tagatud, et ostja tegelikult makstud hind, mis on arvutatud nende meetodite alusel, peegeldab võimalikult suurel määral kõnealuse maa turuväärtust ([17]).

(71) Käesoleva juhtumi puhul ei korraldatud tingimusteta pakkumismenetlust. Kuigi 2003. aasta märtsis koostati eksperdihinnang eesmärgiga määrata kindlaks müügihinnad, mis kehtestati 2004. aasta koostöölepingus, siis hiljem, 2010. aastal vähendati SJBga kokku lepitud maasoetushinda ning loobuti varem kokku lepitud maksude sissenõudmisest lisakokkuleppe alusel.

(72) Põhjenduses 30 osutatud eksperdihinnanguga seoses leiab komisjon, et selles järelhindamises kasutatud jääkväärtuse meetod ei ole sobiv arvutamaks SJB-le müüdud maa turuväärtust, sest eluasemete müügist tuleneva tulu languse absorbeeriks täielikult maahind. Maa väärtuse arvutamisel võetakse jääkväärtuse meetodi puhul arvesse eluasemete müügihinda. Selles hinnast arvatakse maha ehituskulud ning kasum ja riskikaitse. Järele jääb maa jääkväärtus. On selge, et sellisel langeval eluasemeturul jääkväärtuse meetodi kasutamise korral antud juhtumi puhul kandub kinnisvara langev hind täielikult üle maa väärtusesse. Teoorias võib selle tulemuseks olla isegi maa negatiivne väärtus.

(73) Peale selle väidavad Madalmaade riigiasutused, et vaidlustatud meetmetega nõustudes toimis omavalitsus vastavalt turumajandusliku erainvestori kriteeriumidele, s.t et hüpoteetiline eraõiguslik müüja oleks sarnases olukorras, milles oli omavalitsus, nõustunud samasuguse hinnavähenduse ja maksude sissenõudmisest loobumisega, et välistada vaidlustatud meetmete tulemusel eelise tekkimine. Esiteks oli omavalitsusel Madalmaade riigiasutuse sõnul oluline finants- ja sotsiaalhuvi ehitustööde võimalikult kiire alustamise vastu Dampleinis, sest lisaviivitusega oleks kaasnenud omavalitsusele otsene ja kaudne kahju ning see kahju oleks olnud suurem kui kulud, mis kaasnesid, kui omavalitsus nõustus vaidlustatud meetmetega. Teiseks kaitsevad Madalmaade riigiasutused seisukohta, et omavalitsus käitus erainvestorina, kui nõustus SJB kohustusega loobuda oma õigusest kasutada 2004. aasta koostöölepingus sisalduvat 70 % klauslit vastutasuks vaidlustatud meetmete eest.

(74) Komisjon ei ole selle arutluskäiguga nõus. Alustuseks tuletab komisjon meelde, et omavalitsus oli kaasatud vaid kinnisvaraprojekti maa kasutuselevõtu etappi, samas kui projekti ehitusetapiga kaasnevad riskid ja kulud olid asjaomaste eraõiguslike arendajate, sealhulgas SJB kanda (vt põhjendused 13 ja 16). On ebatõenäoline, et tavapärastes konkurentsitingimustes tegutsev erainvestor oleks otsustanud võtta SJB-lt langeval eluasemeturul üle riski, mida ta varasemalt kandma ei oleks pidanud, nõustudes esialgu kokku lepitud maamüügihinna vähendamisega ja maksude sissenõudmisest loobumisega, saamata selget rahalist hüvitist, mis kaaluks üles selle otsusega kaasneva kahju. Nagu põhjendustes 75–86 selgitatud, ei aita asjaolu, et omavalitsus oleks kandnud lisaviivituse tõttu kahju, ega ka see, et SJB otsustas loobuda oma õigusest kasutada 70 % klauslit, jõuda komisjonil turumajandusliku erainvestori kriteeriume kohaldades teistsugusele järeldusele.

Väidetav kahju

(75) Seoses otsese kahjuga, mida omavalitsus väidetavalt Dampleini projekti lisaviivituste tõttu kannaks, märgib komisjon, et Madalmaade riigiasutuste kindlaks tehtud hinnangulised kulud, mis on esitatud eespool tabelis 2, on kõik seotud kogu Leidschendami keskuse projekti maa kasutuselevõtu etapiga. Eeldades, et SJB-l kuluks ehituse alustamiseks veel vähemalt kaks aastat, hindasid Madalmaade riigiasutused PPP vähenenud tulu maa müügist SJB-le ning samuti eeldasid samalaadset viivitust ülejäänud Leidschendami keskuse projekti puhul; selle tulemusel ulatuks kogu Leidschendami keskuse projektiga seoses maa kasutuselevõtu etapiks PPP poolt võetud tagasimaksmata laenuga kaasnev intressikulu umbes 1,8 miljoni euroni. Kaheaastase viivitusega kaasneksid ka täiendavad planeerimis- ja muud kulud, mis kogu Leidschendami keskuse projekti puhul ulatuksid umbes 1 miljoni euroni.

(76) Kuid nagu Madalmaade riigiasutused ise tunnistavad, põhjustasid just vaidlustatud meetmed projekti maa kasutuselevõtu etapist tuleneva kahju, sest PPP sai SJB-lt maa eest väiksema hinna kui algselt 2004. aasta koostöölepingu alusel kokku lepiti ning loobus teatavate maksude sissenõudmisest ([18]). Tavapärastes turutingimustes tegutsev erainvestor, kelle eesmärk oleks olnud maksimeerida maa müügist saadavat tulu, ei oleks tõenäoliselt nõustunud vaidlustatud meetmetega, mis aitasid kaasa kahju tekkimisele projekti maa kasutuselevõtu etapis, mille puhul erainvestor ise vastutaks 50 % ulatuses. Erainvestor, kes oleks rahaliselt osalenud vaid projekti maa kasutuselevõtu etapis, oleks taganud, et maa kasutuselevõtu tööd oleksid teostatud viivitamata, nii et maa oleks saanud anda projektiarendajatele, ning oleks nõudnud, et projektiarendajad maksaksid maamüügihinna ja maksud, nagu oleks olnud ette nähtud vabaturu tingimustes läbi räägitud lepingutes.

([17]) Kohtuasi C-239/09: Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG *vs.* BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, EKL 2010, lk I-13083, punkt 39.

([18]) Oma vastuses menetluse algatamise otsusele arvutas omavalitsus maakasutusprojektiga kaasnevaks kahjuks 4,5 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuaril 2011), mis tulenes muu hulgas hinna vähendamisest ja maksude sissenõudmisest loobumisest.

(77) Isegi kui Madalmaade riigiasutuste viidatud väidetavaid otsekulusid saaks võtta arvesse, et toetada omavalitsuse otsust võimaldada vaidlustatud meetme võtmist – millega komisjon ei ole nõus –, siis nende kulude arvutamisel on ikkagi tehtud viga. Esiteks, intressikulud on arvutatud PPP-le võimaldatud krediidilt, mis hõlmab kogu Leidschendami keskuse projekti ja mitte ainult Dampleini projekti, mis on kõigest üks kaheksast alamprojektist. Samamoodi on lisaplaneerimisega seotud kulude arvutamisel arvesse võetud kogu Leidschendami keskuse projekti. Sellepärast ei ole võimalik eeldada, et kui Dampleini projekt oleks ellu viidud, oleks ka kõik muud alamprojektid ellu viidud, ning et sel juhul ei oleks selliseid intressikulusid üldse tekkinud.

(78) Teiseks, 5 % intressimäär ei ole tegelik intressimäär, vaid sisemistes arvutustes kasutatud määr. Tegelik intress, mida tuleb tasuda Leidschendami keskuse projekti jaoks kokku lepitud krediidi pealt, on sellest määrast oluliselt madalam ([19]), nii et omavalitsuse poolt PPP kaudu kantud intressikulud oleksid olnud madalamad võrreldes Madalmaade riigiasutuste väidetud intressikuludega.

(79) Kolmandaks, tagasimaksmata krediit – ja seega ka intressikulu – oleks olnud palju väiksem, kui makse oleks tehtud 2004. aasta koostöölepingus ette nähtud kuupäeval ja summas.

(80) Neljandaks, on selge, et isegi Madalmaade riigiasutuste esitatud arvutustes kaaluvad vaidlustatud meetmete tulemusel PPP-le kaasnevad finantstagajärjed (hinnanguliselt umbes 3,6 miljonit eurot) üles väidetavad otsekulud, mida SJB peaks kandma Dampleini kinnisvara ehitamisega kaasnevate lisaviivituste tõttu (Madalmaade riigiasutuste sõnul umbes 2,8 miljonit eurot).

(81) Peale selle, seoses väidetava kaudse kahjuga, mis oleks kaasnenud, kui projekti oleks veel kaheks aastaks edasi lükatud, ei ole Madalmaade riigiasutused esitanud selle kahju summat, nii et komisjonil ei ole võimalik seda kontrollida.

70 % klausel

(82) Seoses SJB kohustusega loobuda oma õigusest kasutada 70 % klauslit märgib komisjon alustuseks, et kõnealune klausel, mida kohaldati ka kõigi teiste Leidschendami keskuse projekti kaasatud eraõiguslike arendajate suhtes, on Madalmaades tavapärane. Selle klausliga nõustudes leppis omavalitsus, et vabaturul müüdavate eluasemete tegelik ehitus sõltub eraõiguslike projektiarendajate, sealhulgas SJB edukusest eluasemete eelmüügi käigus. See tuleneb asjaolust, et omavalitsus oli kaasatud ainult projekti maa kasutuselevõtu etappi, samas kui ehitusetapiga kaasnevad riskid ja kulud võtsid eraõiguslikud arendajad enda kanda. Kui omavalitsus oleks tõepoolest olnud huvitatud ehitustööde kiirest alustamisest, oli tal eraõiguslike arendajatega 2004. aastal müügikokkuleppeid läbi rääkidas võimalus kas mitte nõustuda 70 % klausli lisamisega lepingusse või siis lisada karistused, mida kohaldatakse, kui ehitusetapiga ei alustata kindlaksmääratud kuupäeval või kui ehitusetappi ei lõpetata kindlaksmääratud kuupäevaks.

(83) Samuti tuleb märkida, et 2004. aasta koostöölepingus sisalduv 70 % klausel hõlmas ainult vabaturul müüdavaid eluasemeid, mitte aga äripindade ja maa-aluse parkla ehitamist, samas kui SJB keeldus igasuguse ehitustegevuse alustamisest Dampleinis. Neid asjaolusid arvestades on üsna tõenäoline, et tavapärastes konkurentsitingimustes tegutsev erainvestor, kelle huvides oleks olnud kogu kinnisvaraprojekti lõpule viimine, oleks nõudnud SJB-lt oma lepinguliste kohustuste täitmist seoses äripindade ja maa-aluse parkla ehitamisega. Isegi kui vastas tõele SJB väide, nagu ei oleks neid töid olnud võimalik alustada sellepärast, et kinnisvaraprojekti erinevad komponendid olid omavahel tehniliselt seotud, oleks selle riski pidanud kandma SJB, sest ta vastutas ainuisikuliselt projekti ehitusetapi eest. Sellepärast ei ole alust arvata, et tavapärastes konkurentsitingimustes tegutsev erainvestor oleks SJB-lt selle riski üle võtnud.

(84) Sellega seoses tuleb täiendavalt meelde tuletada, et maa-aluse parkla üldkasutatava osa ehitamisega seoses oli PPP juba 2004. aastal otsustanud anda need tööd SJB-le kindlasummalise tasu eest, milleks oli maksimaalselt 4,6 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuari 2003 seisuga), ilma avalikku pakkumist korraldamata. Sellepärast ei olnud SJB-l mingeid finantspõhjuseid, et keelduda parkla ehitustööde alustamisest ning seega ei oleks ka tavapärastes konkurentsitingimustes tegutseval erainvestoril olnud mingit põhjust nõustuda täiendavate viivitustega, lubades muuta parkla ehituse sõltuvaks vabaturul müüdavate eluasemete müügist SJB poolt.

(85) Sellepärast ei ole tõenäoline, et tavapärastes turutingimustes tegutsev erainvestor oleks nõustunud vaidlustatud meetmetega nii, nagu omavalitsus seda tegi, uurimata enne muid äriliselt atraktiivsemaid võimalusi, näiteks 2004. aasta koostöölepingu tühistamine, SJB-lt viivituse eest kahju sissenõudmine ja avaliku pakkumise korraldamine. Madalmaade riigiasutused ei ole esitanud tõendeid selle kohta, et PPP oleks oma valikuid sel viisil hinnanud.

([19]) PPP 2008. aasta aruande kohaselt on krediidi eest tasutav intress euroala pankadevahelise üleööturu keskmine aastaintressimäär (EONIA) + 0,14 %. 2009. aasta esimesel päeval oli EONIA 2,2 % ja see langes aasta jooksul järjekindlalt; 2010. aasta esimesel päeval oli EONIA 0,3 % ega ületanud 2010. aasta jooksul kordagi 1 %. Sellepärast oli tagasimaksmata krediidilt tasumisele kuuluv tegelik intressimäär aastatel 2009 ja 2010 tunduvalt alla 5 %.

(86) Sellepärast võib järeldada, et vaidlustatud meetmetega antakse SJB-le eelis ning need meetmed ei ole kooskõlas turumajandusliku erainvestori kriteeriumidega, sest Madalmaade riigiasutused ei ole suutnud tõestada, et hüpoteetiline eraõiguslik müüja oleks tavapärastes turutingimustes tegutsedes nõustunud selliste meetmetega.

7.1.2 *Konkurentsi moonutamine ja mõju liidusisesele kaubandusele*

(87) Kuna vaidlustatud meetmetega vabastatakse SJB kuludest, mida ta muidu oleks pidanud 2004. aasta koostöölepingu kohaselt kandma, tugevdavad need meetmed tema konkurentsipositsiooni võrreldes teiste kinnisvaraarendajatega, kes tegutsevad konkurentsile ja kaubandusele avatud turul liidu tasandil ning just nimelt sellepärast võivad need meetmed moonutada konkurentsi ja mõjutada liidusisest kaubandust. Siseturul tegutsevale ettevõtjale mis tahes abi andmine võib tõepoolest põhjustada konkurentsi moonutamist ja mõjutada liikmesriikide vahelist kaubandust ([20]).

(88) Mis puudutab projekti väidetavat piiratud ulatust või kohalikku laadi, siis asjaolu, et toetused anti ettevõtjale, kes osutab vaid kohalikke või piirkondlikke teenuseid ega osuta mingeid teenuseid väljaspool oma päritoluliikmesriiki, ei välista iseenesest võimalust, et neil toetustel on mõju liikmesriikide vahelisele kaubandusele ([21]). Komisjon tuletab sellega seoses meelde, et kuna liidus toimub piiriülene kaubandus nii ehitussektoris kui ka kinnisvaraarenduses ning kuna teiste liikmesriikide kinnisvaraarendajad või nende tütarettevõtjad oleksid saanud osaleda Leidschendami keskuse projektis, samas kui SJB – kes on vaidlustatud meetme tõttu vabastatud finantskohustusest – võib tegutseda teistes liikmesriikides peale Madalmaade, tuleks vaidlustatud meetmeid käsitleda meetmetena, mis võivad mõjutada liidusisest kaubandust. Peale selle märgib komisjon, et ettevõtja Bouwfonds – üks ühisettevõttesse SJB kuuluv ettevõtja – tõepoolest tegutseb väljaspool Madalmaid, eelkõige Prantsusmaal ja Saksamaal. Ettevõtja Bouwfonds on Madalmaade suurim kinnisvaraarendaja ning üks kolmest suuremast tegutsejast Euroopa kinnisvaraturul. Andes eelise ühisettevõttele SJB, toovad vaidlustatud meetmed kasu ka ettevõtjale Bouwfonds ning võivad seega tugevdada ettevõtja positsiooni Euroopa kinnisvaraturul.

(89) Kuna vaidlustatud meetmed vastavad kõigile ELi toimimise lepingu artikli 107 lõikes 1 sätestatud kriteeriumidele, järeldab komisjon, et need meetmed kujutavad endast riigiabi nimetatud sätte tähenduses. Peale selle, kuna see abi anti abisaajatele komisjoni eelnevalt teavitamata ja komisjonilt eelnevat luba saamata, mis on vastuolus ELi toimimise lepingu artikli 108 lõikega 3, kujutavad vaidlustatud meetmed endast ebaseaduslikku abi.

7.2 **Siseturuga kokkusobivuse hindamine**

(90) Olles teinud kindlaks, et vaidlustatud meetmed kujutavad endast riigiabi ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses, on vaja uurida Madalmaade riigiasutuste väidet, et kõnealused meetmed on kokkusobivad siseturuga ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti c alusel.

(91) ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktis c sätestatakse, et siseturuga kokkusobivaks võib pidada abi teatud majandustegevuse või teatud majanduspiirkondade arengu soodustamiseks, kui niisugune abi ei mõjuta ebasoovitavalt kaubandustingimusi määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega.

(92) Seega kui komisjon uurib, kas abi on kokkusobiv siseturuga ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti c alusel, võtab ta arvesse, kas abi on suunatud korralikult määratletud ühist huvi pakkuva eesmärgi saavutamisele, kas abi on asjakohane ja proportsionaalne selle eesmärgi täitmiseks, ning kas abi põhjustab konkurentsi lubamatut moonutamist.

7.2.1 *Ühishuvist kantud eesmärk*

(93) Madalmaade riigiasutuste sõnul aitab Leidschendami linnakeskuse taaselustamine kaasa majandusliku ja sotsiaalse ühtekuuluvuse saavutamisele, nagu on sätestatud ELi toimimise lepingu artiklites 3 ja 174, ning vaidlustatud meetmeteta ei oleks SJB alustanud ehitustöid Dampleinis ning kogu Leidschendami keskuse projekt oleks ohtu sattunud.

(94) Komisjoni selline arutluskäik siiski ei veena. Ühelt poolt ei ole Madalmaade riigiasutused suutnud tõendada, et Damplein on mahajäänud linnapiirkond, mis kannatab turutõrgete tõttu, ning et turg üksi ei oleks otsustanud Dampleini rekonstrueerida. Vastupidi, tundub, et projekti käivitamisel soovisid mitmed eraõiguslikud arendajad, sealhulgas SJB, osaleda projekti ehitusetapis oma kuludega ja ise äririske võttes, nagu on kehtestatud 2004. aasta koostöölepingus.

(95) Teiselt poolt, kui omavalitsus nõustus 2004. aasta koostöölepingus 70 % klausliga, seadis ta oma huvid – saavutada väidetav eesmärk, milleks oli Leidschendami linnakeskuse uuendamine – tahaplaanile võrreldes SJB ärihuvidega, kui SJB ei suuda eelmüügi käigus müüa 70 % kavandatavatest eluasemetest enne ehitust. Omavalitsusel ei ole seega enam võimalik väita, et vaidlustatud meetmetega – mille osas lepiti kokku 2010. aastal tingimusel, et SJB loobub oma õigusest kasutada seda klauslit – sooviti saavutada ühist huvi pakkuvat eesmärki.

([20]) Kohtuasi 730/79: Philip Morris *vs.* komisjon, EKL 1980, lk 2671, punktid 11 ja 12; kohtuasi C-75/97: Belgia *vs.* komisjon, EKL 1999, lk I-3671, punktid 47–48; kohtuasi T-214/95: Vlaams Gewest *vs.* komisjon, EKL 1998, lk II-717, punktid 48–50; liidetud kohtuasjad T-92/00 ja T-103/00: Diputación Foral de Álava *vs.* komisjon, EKL 2002, lk II-1385, punkt 72; kohtuasi T-222/04: Itaalia *vs.* komisjon, EKL 2009, lk II-1877, punkt 43.

([21]) Kohtuasi C-280/00: Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg ja Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, EKL 2003, lk I-7747, punktid 77–78.

7.2.2 *Abi asjakohasus*

(96) Isegi kui võiks nõustuda, et vaidlustatud meetmete eesmärk oli Leidschendami linnakeskuse taaselustamine, ei ole Madalmaade riigiasutused tõendanud, et kõnealused meetmed olid asjakohased selle eesmärgi saavutamiseks.

(97) Esitatud teabest nähtub tõepoolest, et ka teised Leidschendami keskuse projekti kaasatud eraõiguslikud arendajad palusid PPP-l vähendada esialgu kokku lepitud maamüügihinda raskuste tõttu, millega nad langeval kinnisvaraturul silmitsi seisid, kuid omavalitsus kaalus muutunud turunõudlusega kohandumiseks esialgselt kokku lepitud planeerimis- ja arendussätete muutmist, selle asemel et nõustuda sellise hinnavähendusega või maksude sissenõudmisest loobumisega.

(98) See näitab, et kavandatud eesmärgi – Leidschendami linnakeskuse taaselustamise – saavutamiseks muutunud majandustingimustes oli omavalitsuse käsutuses ka teisi asjakohasemaid meetmeid, mis olid sobivamad ja oleksid moonutanud konkurentsi vähem.

7.2.3 *Abi proportsionaalsus*

(99) Madalmaade riigiasutused leiavad, et vaidlustatud meetmed on proportsionaalsed kavandatud eesmärgiga – milleks oli Leidschendami linnakeskuse taaselustamine –, sest vastutasuks hinnavähenduse ja maksude sissenõudmisest loobumise eest nõustus SJB mitte kasutama oma õigust tugineda 70 % klauslile. Peale selle peavad Madalmaade riigiasutused vaidlustatud meetmeid proportsionaalseks, sest SJB andis oma rahalise panuse maa kasutuselevõtu etapis. Eelkõige oli SJB rahaline panus PPPsse umbes 2,6 miljonit eurot ning ta kandis nimetatud partnerluse kaudu 25 % kuludest, mis kaasnesid kooli ehitamisega teises Leidschendami keskuse projekti alampiirkonnas.

(100) Komisjon ei saa selle arutluskäiguga nõustuda. Artikli 107 lõike 3 punkti c kohaselt peavad abimeetmed olema proportsionaalsed kavandatud eesmärkidega ning antava abi eest ei pea abisaaja mingeid soodustusi pakkuma. Seega asjaolu, et SJB nõustus loobuma oma õigusest kasutada 70 % klauslit hinnavähenduse ja maksude sissenõudmisest loobumise eest, ei ole oluline vaidlustatud meetmete proportsionaalsuse hindamisel. Sama kehtib ka mis tahes rahalise panuse kohta, mille SJB võis maa kasutuselevõtu etapil anda.

(101) Seega ei ole Madalmaade riigiasutustel õnnestunud tõendada, et vaidlustatud meetmed olid proportsionaalsed ühist huvi pakkuva kavandatud eesmärgiga.

7.2.4 *Põhjendamatu konkurentsimoonutus*

(102) Lisaks vaidlustavad Madalmaade riigiasutused asjaolu, et vaidlustatud meetmed moonutavad põhjendamatult konkurentsi, väites, et projekti kiire lõpetamisega kaasnev positiivne mõju kaalub üles vaidlustatud meetmetest tuleneva negatiivse mõju.

(103) Madalmaade riigiasutused ei ole seda väidet siiski põhjendanud. Vastupidi, nagu põhjenduses 80 märgitud, oleks Madalmaade riigiasutuste sõnul vaidlustatud kinnisvaraprojektiga veel viivitades kaasnenud PPP-le kulu summas 2,8 miljonit eurot, samas kui kokku lepitud hinnavähendus oleks olnud 3,6 miljonit eurot. Sellepärast leiab komisjon, et Madalmaade riigiasutused ei ole suutnud tõendada, et vaidlustatud kinnisvaraprojekti lõpetamisega kaasnev positiivne mõju kaaluks üles vaidlustatud meetme võimaldamisest tuleneva negatiivse mõju.

7.2.5 *Järeldus*

(104) Tuginedes põhjendustes 93–103 esitatud kaalutlustele, järeldab komisjon, et omavalitsuse poolt SJB-le vaidlustatud meetmete kujul antud abi ei ole kokkusobiv siseturuga ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti c alusel.

8. ABI SUURUSE VÄLJASELGITAMINE JA ABI TAGASINÕUDMINE

(105) Nagu eespool toodud jaotises selgitatud, kujutavad vaidlustatud meetmed endast riigiabi ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses ning neid meetmeid ei saa käsitleda siseturuga kokkusobivatena. Peale selle, kuna see abi anti abisaajatele komisjoni eelnevalt teavitamata ja komisjonilt eelnevat luba saamata, mis on vastuolus ELi toimimise lepingu artikli 108 lõikega 3, kujutavad vaidlustatud meetmed endast ebaseaduslikku abi.

(106) Nõukogu 22. märtsi 1999. aasta määruse (EÜ) nr 659/1999 (millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad EÜ asutamislepingu artikli 93 kohaldamiseks) ([22]) artikli 14 lõikes 1 nähakse ette, et „kui ebaseadusliku abi korral tehakse negatiivne otsus, nõuab komisjon, et kõnealune liikmesriik peab võtma kõik vajalikud meetmed, et abisaajalt abi tagasi saada”.

(107) Kuigi liidu õiguses ei ühtegi sätet, mille alusel peaks komisjon välja selgitama tagasinõutava abi täpse summa, kui ta käsib tagasi nõuda siseturuga kokkusobimatu abi ([23]), võib komisjon lisada teabe, mis võimaldab otsuse adressaadil arvutada selle summa liigselt vaeva nägemata.

([22]) EÜT L 83, 27.3.1999, lk 1.

([23]) Vt eelkõige kohtuasi C-480/98: Hispaania *vs.* komisjon, EKL 2000, lk I-8717, punkt 25, ning kohtuasi C-441/06: komisjon *vs.* Prantsusmaa, EKL 2007, lk I-8887, punkt 29.

8.1 **Abi suuruse väljaselgitamine**

(108) Vaidlustatud meetmete tulemusel tasus SJB Dampleini maa eest madalamat hinda, kui esialgu 2004. aasta koostöölepingus kokku lepiti, ning ei pidanud enam tasuma maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu, mille tasumisega ta samuti nõustunud oli. Seega, selleks et selgitada välja SJB saadud ebaseadusliku abi summa, tuleb kindlaks määrata hinnavähenduse suurus ja nende maksude suurus, mille sissenõudmisest loobuti.

8.1.1 *Hinnavähenduse väljaselgitamine*

(109) Nagu põhjenduses 23 selgitatud, määrati 2004. aasta koostöölepinguga kindlaks, et PPP poolt SJB-le müüdava Dampleini maa hind on 7,2 miljonit eurot, mis oli seotud aastase indeksiga 2,5 % kuni makse sooritamiseni. Selle hinna määras sõltumatust eksperdist hindaja. Madalmaade riigiasutuste sõnul oli selle sama krundi turuväärtus 1. jaanuaril 2010. aastal 8,6 miljonit eurot ([24]). PPP vähendas hiljem maa hinda, mida SJB maksma pidi, lisakokkuleppe alusel 4 miljoni euroni.

(110) Eelis, mille SJB sai Dampleinis asuva maa müügihinna vähendamise tulemusel, vastab seega umbes 4,6 miljonile eurole.

(111) Madalmaade riigiasutuste väitega, nagu oleks müügihinna langus väiksem kui 4,6 miljonit eurot, sest PPP oli juba 2006. aastal ja 2008. aastal vähendanud esialgu kokku lepitud müügihinda (milleks oli 7,2 miljonit eurot) (vt eespool tabel 1), ei saa nõustuda, sest ei ole esitatud ühtegi tõendit selle kohta, et need hinnavähendused olid vormistatud kokkuleppena või et nende tulemusel muutus 2004. aasta koostöölepingus kehtestatud esialgne müügihind.

(112) Lisaks märgib komisjon, et väidetav 2006. aasta hinnavähendus oleks vastuolus 2004. aasta koostöölepinguga, milles kehtestatakse sõnaselgelt minimaalsed maahinnad ning nähakse ette üksnes lisamaksed, kui põrandapinda ehitatakse rohkem.

(113) Lõpetuseks täheldab komisjon, et nii väidetav 2006. aasta hinnavähendus, mis tehti oletatavalt seetõttu, et äripindu oli võimalik ehitada võrreldes esialgselt kavandatuga vähem, ning väidetav 2008. aasta hinnavähendus, mis oli ilmselt seotud viivitustega SJB ehituslubade hankimisel, tehti tingimusel, et SJB saab ehitusloa 1. oktoobriks 2008. Seda tingimust ilmselt ei täidetud, sest Madalmaade riigiasutuste sõnul sai SJB ehitusloa alles 2008. aasta novembris.

([24]) Madalmaade riigiasutuste 12. aprilli 2010. aasta kiri.

(114) Sellepärast leiab komisjon, et PPP poolt SJB-le algselt 2004. aasta koostöölepingus kokku lepitud müügihinna vähendamise tulemusel antud abi suurus on umbes 4,6 miljonit eurot (vt allpool tabelis 3 esitatud summa).

8.1.2 *Maksude sissenõudmisest loobumine*

(115) Nagu põhjenduses 25 selgitatud, pidi SJB 2004. aasta koostöölepingu alusel tasuma maksu kokku umbes 2 miljoni euro ulatuses (väärtus 1. jaanuari 2003 seisuga), kusjuures aastane indeks maksude sooritamiseni oli 2,5 %. Kuid nende maksude suurus sõltus eluasemete arvust, mida kavatseti ehitada ([25]), ning 2004. aasta koostöölepingus sätestatakse, et kui eluasemeid ehitatakse plaanitust vähem, siis maksusummat kohandatakse vastavalt.

(116) 2004. aasta koostöölepingu kohaselt pidi SJB ehitama Dampleini 74 eluaset. Kuid lõpliku kokkuleppe kohaselt ehitati tegelikult ainult 67 eluaset. Sellepärast tuleks makse vastavalt vähendada ning selle tulemusel oleks maksusumma umbes 1,9 miljonit eurot (väärtus 1. jaanuari 2003 seisuga) ([26]). 1. jaanuaril 2010 oli nende maksude väärtus umbes 2,3 miljonit eurot.

(117) Lisakokkuleppe tulemusel ei pidanud SJB enam 2004. aasta koostöölepingus kokku lepitud makse tasuma. Seega, kuna PPP loobus neid makse sisse nõudmast, on SJB-le seeläbi antava abi suurus umbes 2,3 miljonit eurot (vt allpool tabel 3).

(118) Madalmaade riigiasutused väitsid, et olenemata lisakokkuleppe sõnastusest oli PPP loobunud sisse nõudmast vaid Dampleini projektiga seotud makse, mis moodustasid kokku umbes 0,6 miljonit eurot (1. jaanuari 2003 seisuga). Oma seisukoha põhjendamiseks viitasid Madalmaade riigiasutused 2004. aasta koostöölepingule lisatud ehituskavale, mille kohaselt on Dampleiniga seotud maakasutusmaks ja kvaliteedimaks umbes 0,6 miljonit eurot (1. jaanuari 2003 seisuga), ning nad mainisid, et kogu Leidschendami keskuse projekti eest pidi SJB tasuma maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu kokku umbes 2 miljonit eurot (1. jaanuari 2003 seisuga). Samuti viidati ettepanekule, mille omavalitsus esitas 18. veebruaril 2009 oma volikogule ning milles öeldi, et maksude vähendamisel oleks olnud tol hetkel maakasutusprojekti tulemustele negatiivne mõju umbes suurusjärgus 0,7 miljonit eurot.

([25]) Maakasutusmaks: 4 587 eurot eluaseme kohta; kvaliteedimaks: 3 645 eurot eluaseme kohta.

([26]) Maakasutustasu vähendus (74 – 67) × 4 587 = 32 109 eurot. Kvaliteedimaksu vähendus (74 – 67) × 3 645 = 25 515 eurot.

(119) Komisjon ei pea siiski võimalikuks järeldada ehituskava või volikogule saadetud ettepaneku põhjal, et maksude sissenõudmisest loobumine oli seotud vaid Dampleini projektiga. Igal juhul ei selgu lisakokkuleppe sõnastusest, nagu oleks loobutud vaid Dampleini projektiga seotud maksude sissenõudmisest. Samuti ei ole Madalmaade riigiasutused suutnud esitada mingeid tõendeid selle kohta, et SJB tõepoolest tasus kõik Leidschendami keskuse projekti eluasemetega seotud maksud 1. juulil 2004, nagu ta oli kohustatud tegema 2004. aasta koostöölepingu artikli 10.3 kohaselt.

8.1.3 *Riigiabi kogusumma*

(120) Allpool tabelis 3 esitatud arvutuste alusel on SJB-le antud riigiabi umbes 6,9 miljonit eurot.

Tabel 3.

	2004. aasta koostööleping		2010. aasta märtsi lisakokkulepe	Hinna vähendamine
	Väärtus 1. jaanuaril 2003	Väärtus 1. jaanuaril 2010	Väärtus 1. jaanuaril 2010	Väärtus 1. jaanuaril 2010
Maa hind	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Maakasutusmaks	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Kvaliteedimaks	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Kokku	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Abi tagasinõudmine**

(121) Võttes arvesse, et vaidlustatud meetmed kujutavad endast ebaseaduslikku ja siseturuga kokkusobimatut abi, tuleb see abi tagasi nõuda eesmärgiga taastada enne abi andmist turul valitsenud olukord. Abi tuleb seega tagasi nõuda ühisettevõttelt SJB, mille on moodustanud ettevõtjad Schouten de Jong ja Bouwfonds, ning samuti nimetatud kahelt ettevõtjalt, kes vastutavad solidaarselt SJB kohustuste täitmise eest maakasutus- ja partnerluslepingu kohaselt ([27]).

(122) Nagu eespool tabelis 3 selgitatud, oleks meetmetega antud siseturuga kokkusobimatu abi arvutuste kohaselt 6 922 121 eurot, mis koosneb maamüügihinna tagasiulatuvast vähendamisest (4 622 480 eurot) ning sissenõudmata jäetud maakasutusmaksust (1 281 333 eurot) ja kvaliteedimaksust (1 018 308 eurot).

(123) Abi anti SJB-le 1. märtsil 2010. Tagasinõutava abi pealt tuleb tasuda intresse ajavahemiku eest 1. märtsist 2010 kuni kuupäevani, mil abi on tagasi makstud,

ON VASTU VÕTUNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Riigiabi summas 6 922 121 eurot, mille Madalmaad andsid 1. märtsil 2010 ebaseaduslikult ja Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõiget 3 rikkudes ühisettevõttele Schouten-de Jong Bouwfonds (mis koosneb ettevõtjatest Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV ja Bouwfonds Ontwikkeling BV) maa müügihinna tagasiulatuva vähendamise kujul ning Leidschendam-Voorburgi omavalitsusega kokku lepitud maakasutusmaksu ja kvaliteedimaksu tagasiulatuva vähendamise kujul, ei ole kokkusobiv siseturuga.

Artikkel 2

1. Madalmaad nõuavad artiklis 1 osutatud siseturuga kokkusobimatu abi tagasi ühisettevõttelt Schouten-de Jong Bouwfonds ja/või ettevõtjalt Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV ja/või ettevõtjalt Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Tagasinõutavatelt summadelt tuleb tasuda intressi alates päevast, mil need anti ühisettevõtte Schouten-de Jong Bouwfonds ja/või ettevõtja Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV ja/või ettevõtja Bouwfonds Ontwikkeling BV käsutusse, kuni nende tegeliku tagasimaksmiseni.

3. Intress arvutatakse liitintressina vastavalt komisjoni määruse (EÜ) nr 794/2004 V peatükile ([28]).

Artikkel 3

1. Artiklis 1 viidatud abi nõutakse tagasi viivitamata ja tõhusalt.

2. Madalmaad tagavad käesoleva otsuse täitmise nelja kuu jooksul alates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

([27]) 22. novembri 2004. aasta maakasutus- ja partnerluslepingu artikkel 4.1.

([28]) ELT L 140, 30.4.2004, lk 1.

Artikkel 4

1. Madalmaad esitavad kahe kuu jooksul alates käesoleva otsuse teatavakstegemisest järgmise teabe:

(a) abisaajatelt tagasinõutava abi kogusumma (põhisumma ja intressid);

(b) käesoleva otsuse täitmiseks juba võetud ja kavandatud meetmete üksikasjalik kirjeldus;

(c) dokumendid, millega tõendatakse, et abisaajatele on antud korraldus abi tagasi maksta.

2. Madalmaad teavitavad komisjoni käesoleva otsuse täitmiseks võetud meetmete rakendamisest, kuni artiklis 1 osutatud abi on täielikult tagasi makstud. Madalmaad esitavad komisjoni taotlusel viivitamata teabe käesoleva otsuse täitmiseks juba võetud ja kavandatud meetmete kohta. Samuti esitavad Madalmaad üksikasjalikud andmed artiklis 1 osutatud abisaajatelt juba tagasi saadud abisummade ja intresside kohta.

Artikkel 5

Käesolev otsus on adresseeritud Madalmaade Kuningriigile.

Brüssel, 23. jaanuar 2013

Komisjoni nimel

asepresident

Joaquín ALMUNIA