A BIZOTTSÁG HATÁROZATA

(2013. január 23.)

a Hollandia által végrehajtott SA.24123. (2012/C) (korábbi 2011/NN.) számú állami támogatásról A leidschendam-voorburgi önkormányzat általi, állítólagosan a piaci ár alatt történt földterület-értékesítés

(az értesítés a C(2013) 87. számú dokumentummal történt)

(Csak a holland nyelvű szöveg hiteles)

(EGT-vonatkozású szöveg)

(2013/247/EU)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre és különösen annak 108. cikke (2) bekezdésének első albekezdésére,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra és különösen annak 62. cikke (1) bekezdésének a) pontjára,

miután az említett rendelkezéseknek megfelelően felkérte az érdekelt feleket észrevételeik megtételére ([1]), és ezen észrevételek figyelembevételével,

mivel:

1. ELJÁRÁS

(1) A Stichting Behoud Damplein Leidschendam (Leidschendam-Damplein Védelméért Alapítvány, a továbbiakban: az alapítvány), amely a Leidschendam-Voorburg településen (Hollandia) található Damplein lakóinak érdekvédelmére jött létre 2006-ban, 2007. szeptember 10-i levelében panasszal fordult a Bizottsághoz a Leidschendam-Voorburg település által több magánféllel együttműködésben kidolgozott ingatlanprojekt keretében nyújtott feltételezett állami támogatás miatt.

(2) A Bizottság 2007. október 12-i levelében továbbította a panaszt mérlegelésre a holland hatóságoknak, és bizonyos kérdések megválaszolását kérte. A holland hatóságok 2007. december 7-i levelükben válaszoltak. A Bizottság 2008. április 25-én, 2008. szeptember 12-én, 2009. augusztus 14-én, 2010. február 12-én és 2011. augusztus 2-án további tájékoztatást kért a holland hatóságoktól. A holland hatóságok ezekre a kérelmekre 2008. május 30-án, 2008. november 7-én, 2009. október 30-án, 2010. április 12-én, 2011. szeptember 29-én, illetve 2011. október 3-án válaszoltak. A Bizottság szolgálatai 2010. március 12-én találkoztak a holland hatóságokkal, majd egy 2010. augusztus 30-i levélben kiegészítő információkat kaptak.

([1]) HL C 86., 2012.3.23., 12. o.

(3) A Bizottság 2012. január 26-i levelében értesítette Hollandiát arról, hogy az ingatlanprojekt keretében hozott intézkedések egyikével kapcsolatosan az Európai Unió működéséről szóló szerződés (a továbbiakban: EUMSZ) 108. cikkének (2) bekezdése ([2]) szerinti eljárás megindításáról határozott. Az eljárást megindító bizottsági határozatot (a továbbiakban: az eljárást megindító határozat) az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* ([3]) közzétette. A Bizottság a határozatban felkérte az érdekelt feleket, hogy tegyék meg az intézkedés előzetes bizottsági értékelésére vonatkozó észrevételeiket.

(4) Miután a Bizottság kétszer meghosszabbította az észrevételek megtételére vonatkozó határidőt, és 2012. március 12-én az intézkedés kedvezményezettjének jelenlétében ülésre került sor a Bizottság szolgálataival, a holland hatóságok 2012. április 18-i levelükben közölték észrevételeiket az eljárást megindító határozattal kapcsolatban.

(5) Az alapítvány 2012. április 16-án küldte meg a Bizottságnak az eljárást megindító határozattal kapcsolatos észrevételeit. A Bizottság az észrevételek betekinthető változatát 2012. május 16-án továbbküldte a holland hatóságoknak. A holland hatóságok 2012. június 14-én ismertették álláspontjukat az alapítvány által megtett észrevételekkel kapcsolatban.

2. AZ INTÉZKEDÉSEK ISMERTETÉSE

2.1 Kedvezményezettek és érintett felek

(6) Az intézkedések kedvezményezettje a Schouten-de Jong Bouwfonds egyesülés (a továbbiakban: az SJB). Az egyesülést a Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (a továbbiakban: Schouten de Jong) és a Bouwfonds Ontwikkeling BV (a továbbiakban: Bouwfonds) hozta létre a kifogásolt ingatlanprojekt végrehajtása céljából. Az egyesülés nem rendelkezik a holland jog szerinti jogi személyiséggel.

([2]) Az EK-Szerződés 87. és 88. cikke 2009. december 1-jei hatállyal az EUMSZ 107., illetve 108. cikkévé vált. A megfelelő cikkek rendelkezései tartalmukat tekintve azonosak. E határozat alkalmazásában az EUMSZ 107. és 108. cikkére történő hivatkozásokat – adott esetben – az EK-Szerződés 87., illetve 88. cikkére történő hivatkozásként kell érteni. Az EUMSZ terminológiai változtatásokat is tartalmaz, például az „a Közösség” és a „Közösség” kifejezések, továbbá azok toldalékolt alakjai helyébe az „az Unió”, illetve az „Unió” kifejezés és annak megfelelően toldalékolt alakjai, a „közös piac” kifejezés és annak toldalékolt alakjai helyébe pedig a „belső piac” kifejezés, illetve annak megfelelően toldalékolt alakjai léptek. E határozatban az EUMSZ terminológiáját alkalmazzuk.

([3]) Lásd a 1. lábjegyzetet.

(7) Emellett az intézkedések kedvezményezettjének tekintendők az SJB egyesülés tagjai, azaz a Schouten de Jong, valamint a Bouwfonds vállalkozás is ([4]).

(8) A voorburgi (Hollandia) székhelyű Schouten de Jong ingatlanfejlesztéssel foglalkozik a hollandiai Leidschendamban és környékén. A vállalkozás árbevétele 2011-ben 60 millió EUR volt.

(9) A delfti (Hollandia) székhelyű Bouwfonds a Rabo Vastgoed leányvállalata, és a legnagyobb hollandiai ingatlanfejlesztőnek számít, valamint a három legjelentősebb európai ingatlanpiaci szereplő egyike. A Bouwfonds elsősorban Hollandiában, Németországban és Franciaországban fejti ki tevékenységét. Árbevétele 2011-ben 1,6 milliárd EUR volt.

(10) Leidschendam-Voorburg a hollandiai Dél-Holland tartományban, Hága közelében fekszik.

(11) Leidschendam-Voorburg önkormányzata (a továbbiakban: az önkormányzat) a kifogásolt ingatlanprojekt projekt-előkészítési szakaszának végrehajtására az SJB-vel közmagán társulást (a továbbiakban: PPP) hozott létre, amely közkereseti társaság formájában valósult meg. Ennek alapján a PPP-ben részt vevő felek 50–50 %-ban viselték a projekt projekt-előkészítési szakaszának költségeit és kockázatait. A PPP határozatait egyhangúlag hozta. A holland hatóságok tájékoztatása szerint az SJB PPP-megállapodásból eredő kötelezettségeinek teljesítésért a Schouten de Jong és a Bouwfonds egyetemlegesen felelős ([5]).

2.2 **Ingatlanprojekt**

(12) A képviselő-testület 2004. április 6-án elfogadta a „Concept Grondexploitatie Masterplan Damcentrum" és a „Concept Masterplan Damcentrum" dokumentumot, amelyek keretmegállapodásként szolgálnak Leidschendam városközpontjának megújításához (a továbbiakban: a Leidschendam Centrum projekt) ([6]). A Leidschendam Centrum projekt mintegy 20,7 hektárnyi területre terjed ki, és a következő munkákat öleli fel: mintegy 280, túlnyomórészt szociális lakás lebontása, közterület- és közműfelújítás (csatornahálózat, útburkolat, világítás stb.), körülbelül 600 új lakás (szociális és piaci bérlakás) megépítése, mintegy 3 000 m^2 kereskedelmi terület (üzlethelyiségek), valamint egy kétszintes mélygarázs létrehozása, továbbá egy iskola elköltöztetése és újjáépítése. A Leidschendam Centrum projekt különböző alprojektekből állt: ezek egyike volt a Dampleint érintő ingatlanprojekt (a továbbiakban: a Damplein-projekt).

2.2.1 *Építési szakasz*

(13) Az önkormányzat a Leidschendam Centrum projekt megvalósítása érdekében 2004. szeptember 9-én együttműködési megállapodást kötött több, magánszférához tartozó projektfejlesztővel, köztük az SJB-vel (a továbbiakban: a 2004. évi együttműködési megállapodás). Ebben a 2004. évi együttműködési megállapodásban rögzítették, hogy a tervezett ingatlanokat a magánszférabeli projektfejlesztők a Leidschendam Centrum projekt rájuk eső tervrésze tekintetében saját felelősségükre és kockázatukra építik fel és értékesítik.

(14) A 2004. évi együttműködési megállapodás értelmében az építkezést azután kellett megkezdeni, miután megtörtént az építési terület előkészítése (lásd a (22) preambulumbekezdést), valamint a szükséges építési engedélyek beszerzése. A megállapodás azonban lehetőséget biztosított arra, hogy a magánszférabeli fejlesztők mindaddig elhalasszák a piaci bérlakások megépítését, amíg nem sikerül előértékesíteniük a szóban forgó részhelyszínen megépítendő lakások (akár a szociális lakásokat is beleértve) 70 %-át (a 2004. évi együttműködési megállapodás 7.5. cikke, a továbbiakban: a 70 %-os előírás). Ez a 70 %-os előírás korántsem számít szokatlannak a hollandiai építési szerződések gyakorlatában, és a célja az, hogy korlátozza azt a projektfejlesztőkre háruló kockázatot, hogy az általuk megépített ingatlant esetleg mégsem sikerül eladni. A megállapodás az üzlethelyiségek és a mélygarázs esetében ezzel szemben nem biztosított lehetőséget az építkezés elhalasztására.

(15) Az SJB-nek mind a 2004. évi együttműködési megállapodás, mind egy másik, 2004. november 22-i projektmegállapodás (a továbbiakban: az SJB-projektmegállapodás) értelmében összesen 242 lakást kellett megépítenie, amelyek közül eredetileg 74 épült volna meg a Dampleinen ([7]). Az SJB-nek emellett a Dampleinen ki kellett alakítania mintegy 2 400 m^2 üzlethelyiséget, valamint meg kellett építenie a mélygarázst, amelynek egy magáncélú (75 parkolóhely) és egy nyilvános részből (225 parkolóhely) kellett állnia. Az üzlethelyiségeket és a lakásokat egyaránt a mélygarázs fölé kellett megépíteni.

([4]) Következésképpen e határozat alkalmazásában az SJB-re történő hivatkozást egyúttal a Schouten de Jong és a Bouwfonds vállalkozásra történő hivatkozásként is kell érteni.

([5]) A 2004. november 22-i projekt-előkészítési célú PPP-megállapodás 4.1. cikke a következőképpen rendelkezik: „Az önkormányzat és az SJB a jelen megállapodás aláírásával közkereseti társaságot hoz létre. Eszerint a felek az említett időponttól egymással konzultálva, külön megkötendő területátadási projektmegállapodások alapján közösen gondoskodnak a projekt-előkészítésről. A vonatkozó költségekért és kockázatokért 50 %-ban az SJB, 50 %-ban pedig az önkormányzat visel felelősséget. Az SJB ezen megállapodásból (az együttműködési megállapodásból és a projektmegállapodásból) fakadó kötelezettségeinek teljesítésért a Schouten és a Bouwfonds egyetemlegesen felelős."

([6]) A projekt neve eredetileg Damcentrumproject volt, majd ezt 2005-ben megváltoztatták Leidschendam Centrum névre. E határozatban az ingatlanprojektet a „Leidschendam Centrum projekt" elnevezéssel jelöljük.

([7]) A Damplein végleges terveiben azonban már az állt, hogy az SJB-nek csak 67 lakást kell megépítenie.

(16) Amint azt a holland hatóságok levelükben hangsúlyozták, az önkormányzat nem vett részt a projekt építési szakaszában, és nem viselt semmilyen kockázatot a lakások és az üzlethelyiségek értékesítését illetően. Az értékesítésből befolyó esetleges nyereség közvetlenül a magánszférabeli fejlesztőket illette meg. Meg kell azonban különböztetni a projekt építési szakaszát, valamint az úgynevezett projekt-előkészítési szakaszát: ez utóbbinak ugyanis az önkormányzat is részese volt azáltal, hogy az SJB-vel PPP-t alakított, és 50 %-ban maga viselte a PPP kockázatait (lásd a (18) preambulumbekezdést).

2.2.2 *Projekt-előkészítési szakasz*

(17) Az építkezés megkezdése előtt az ingatlanprojekt minden egyes része esetében meg kellett vásárolni a földterületet, fel kellett újítani a közcélú infrastruktúrát, és elő kellett készíteni az építési területet. Mivel várható volt, hogy a projekt-előkészítési szakasz jelentős költségekkel (a jelenlegi becslések szerint mintegy 30 millió EUR) és komoly kockázatokkal jár majd, az önkormányzat elhatározta, hogy e munkálatok elvégzéséhez PPP-t hoz létre az SJB-vel közösen ([8]). Ennek érdekében 2004. november 22-én az önkormányzat és az SJB projekt-előkészítési célú PPP-megállapodást kötött (a továbbiakban: a projekt-előkészítési megállapodás).

(18) Ebben meg állapodtak, hogy az SJB a projekt-előkészítési szakaszban való részvétel fejében megkapja a PPP bevételeinek egy részét, valamint átveszi a korábban az önkormányzatra eső telkek fejlesztési jogait ([9]). A projekt-előkészítési megállapodás kimondta, hogy az önkormányzat és az SJB egyaránt közvetlen pénzügyi hozzájárulást nyújt a PPP-nek a projekt-előkészítési munkálatok végrehajtása érdekében ([10]). A projekt-előkészítési megállapodásban a felek rögzítették továbbá, hogy az önkormányzat, illetve az SJB 50–50 %-ban viseli a projekt-előkészítési szakasz költségeit és kockázatait (a projekt-előkészítési megállapodás 4.1. cikke), a projekt-előkészítésből származó végső bevételeket, illetve veszteségeket pedig a 2004. évi együttműködési megállapodás szabályai szerint osztják fel (a 14.3. cikk). A 2004. évi együttműködési megállapodás erre vonatkozóan azt írta elő, hogy a projekt-előkészítési szakasz lezárultával keletkező esetleges negatív eredményt, illetve a pozitív eredmény 1 millió EUR-t meg nem haladó részét az önkormányzat és az SJB között egyenlően kell elosztani, míg pozitív eredmény esetén az említett összeget meghaladó rész az önkormányzat, az SJB és az ingatlanprojekt építési szakaszában részt vevő többi magánfél között oszlik meg (a 2004. évi együttműködési megállapodás 10.9. cikke).

(19) A projekt-előkészítési szakaszhoz tartozott az építési terület előkészítése mellett a mélygarázs nyilvános részének megépítése, ideiglenes hasznosítása és újraértékesítése, valamint az iskolaépület megépítése (a projekt-előkészítési megállapodás 4. cikke). Ezek vonatkozásában a PPP úgy állapodott meg az SJB-vel, hogy az SJB építi meg a nyilvános mélygarázst, amelyet a mélygarázs magáncélú részével szorosan összetartozónak tekintettek (a projekt-előkészítési megállapodás 9. cikke), és ennek fejében az SJB a PPP-től (2003. január 1-jei árakon) legfeljebb mintegy 4,6 millió EUR-t kap (az SJB-projekt-megállapodás 6. cikke). A mélygarázs magáncélú részének megépítését az SJB egymaga finanszírozta volna. A PPP az egész mélygarázst egy harmadik félnek akarta értékesíteni, és úgy tervezte, hogy az értékesítés bevételei a PPP-hez folynak be, amely azokat majd elosztja az önkormányzat és az SJB között.

(20) Végül pedig a PPP-nek 50 %-ban hozzá kellett járulnia az iskolaépület és a Leidschendam Centrum projekt egy másik tervrésze megépítésének költségeihez is. A fennmaradó 50 %-ot közvetlenül az önkormányzatnak kellett finanszíroznia (a projekt-előkészítési megállapodás 8. cikke).

(21) Amint az a (17)–(20) preambulumbekezdésből kitűnik, a projekt-előkészítési szakasz költségei elsősorban a következőket foglalták magukban: a földterület megszerzésének költségei (amennyiben még nem állt az önkormányzat tulajdonában), az építési terület előkészítésének költségei, a mélygarázs nyilvános részének költségei, valamint az iskolaépítés költségeinek 50 %-a.

(22) A tervek szerint a PPP-nek a projekt-előkészítési szakaszban mindenekelőtt abból kellett volna bevételhez jutnia, hogy a földterületet előkészítés után értékesíti a magánszférabeli projektfejlesztőknek, köztük az SJB-nek. Minden projektfejlesztőnek meg kellett vásárolnia a földterület rá eső részét, amelyen a lakásokat és az üzlethelyiségeket kellett felépítenie. A földterületek árát a 2004. évi együttműködési megállapodás 10. cikkében és 3A. mellékletében határozták meg. A 2004. évi együttműködési megállapodás kifejezetten kikötötte, hogy ezek az árak minimálárak, amelyek a tervezettnél nagyobb alapterület megvalósítása esetén emelkedhetnek. Az árak egy független szakértő 2003. március 11-i értékbecslésén alapultak, aki az említett dokumentumban jelezte, hogy piaci alapú árról volt szó. A földterület árát közvetlenül azután kellett kifizetni, hogy az érintett magánfejlesztő megkapta a szükséges építési engedélyeket, de legkésőbb a földterület jogi átruházásakor (a 2004. évi együttműködési megállapodás 10.5. cikke).

(23) A PPP által a teljes Leidschendam Centrum projekt keretében az SJB-nek értékesített földterület árát (2003. január 1-jei árakon) minimálisan 18,5 millió EUR-ban állapították meg. A PPP által a Dampleinre vonatkozó tervrész keretében az SJB-nek értékesített földterület árát (2003. január 1-jei árakon) minimálisan 7,2 millió EUR-ban állapították meg, amelyet a kifizetés teljesítéséig évi 2,5 %-kal kellett indexálni.

([8]) Ez nyílt versenytárgyalás meghirdetése nélkül történt. Ez a határozat nem érinti a Bizottság nyílt versenytárgyalások szempontjaira vonatkozó esetleges vizsgálatát.

([9]) A „Grondexploitatie Masterplan Damcentrum" című dokumentum (2004. február 10.) 5.1.2. pontja.

([10]) A „Grondexploitatie Masterplan Damcentrum" című dokumentum (2004. február 10.) szerint az önkormányzatnak 7,3 millió EUR-val, míg az SJB-nek 2,6 millió EUR-val kellett hozzájárulnia a PPP-hez.

(24) A PPP a fentiek mellett többletbevételre tett volna szert abból, hogy az egyes magánszférabeli projektfejlesztőknek a 2004. évi együttműködési megállapodás 10.3. cikke szerint projekt-előkészítési hozzájárulást és minőségi hozzájárulást számít fel ([11]). E hozzájárulások összegét a magánszférabeli projektfejlesztő által megépítendő lakások száma alapján állapították meg, de az összeget a ténylegesen megépített lakások száma alapján növelni vagy csökkenteni lehetett. A hozzájárulásokat legkésőbb 2004. július 1-jéig kellett befizetni egy összegben az érintett magánfejlesztő által a Leidschendam Centrum projekt keretében épített valamennyi lakásra vonatkozóan.

(25) A Leidschendam Centrum projekt területén az SJB által megépítendő lakások utáni projekt-előkészítési hozzájárulás összegét (2003. január 1-jei árakon) mintegy 1,1 millió EUR-ban, a minőségi hozzájárulás összegét pedig mintegy 0,9 millió EUR-ban állapították meg, amelyeket a kifizetés teljesítéséig évi 2,5 %-kal kellett indexálni. A projekt-előkészítési hozzájárulás és minőségi hozzájárulás végleges összege a ténylegesen megépített lakások számától függött.

2.3 **Visszamenőleges árengedmény és a hozzájárulások visszamenőleges elengedése**

(26) 2004 márciusában úgy tervezték, hogy a Dampleinen tervezett építkezéseket 2005 novemberében kezdik meg. Az építkezés megkezdéséhez szükséges építési engedélyeket azonban végül – különböző, tagállami szintű bírósági eljárások miatt – jóval később, csak 2008 novemberében adták ki.

(27) Az SJB 2007 februárjában megkezdte a lakások előértékesítését, ám az értékesítés során nehézségekbe ütközött, és végül a tervezett 67 lakásból mindössze 20-at tudott előértékesíteni. A szükséges építési engedélyek beszerzésének elhúzódása miatt ezeket az előértékesítési megállapodásokat 2008 szeptemberében megsemmisítették, így amikor az SJB ugyanazon év novemberében végül megkapta az építkezés megkezdéséhez szükséges engedélyeket, már egyetlen vevője sem volt a Dampleinen építendő lakásokra. Eközben kitört a pénzügyi válság, amely a holland ingatlanpiacot különösen komolyan sújtotta.

(28) Az SJB a fentiek miatt közölte az önkormányzattal, hogy egyáltalán nem kezdi meg az építkezést, annak dacára, hogy a 2004. évi együttműködési megállapodás kizárólag a lakásokra vonatkozóan engedte meg az építkezés elhalasztását abban az esetben, ha azok kevesebb mint 70 %-át sikerül értékesíteni. Amint az a (14) preambulumbekezdésből kiderül, a 70 %-os előírás az üzlethelyiségek és a mélygarázs megépítésére nem vonatkozott.

([11]) Az „Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009” című dokumentumból kiderül, hogy az önkormányzat a magánfelektől hozzájárulást kérhetett az infrastrukturális munkálatok költségeihez. A 2004. évi együttműködési megállapodás e tekintetben előírta, hogy a magánfeleknek a földterület árán túlmenően projekt-előkészítési hozzájárulást és – mivel az önkormányzat a közterület-fejlesztéshez kiváló minőségű termékeket kívánt felhasználni – minőségi hozzájárulást kell fizetniük.

(29) 2008 őszén az SJB felajánlotta a PPP-nek, hogy az eredetileg (2003. január 1-jei árakon) megállapított 7,2 millió EUR helyett 4 millió EUR-t fizet a Dampleinen található földterületért, és 2009 áprilisában megkezdi az építkezést függetlenül attól, hogy hány lakást sikerült értékesíteni. Az SJB az árengedmény fejében hajlandó volt lemondani a 2004. évi együttműködési megállapodásban foglalt 70 %-os előírás szerinti jogáról. Az SJB felajánlotta továbbá, hogy keres olyan befektetőt, aki garantáltan megvásárolja az eladatlan lakásokat. A holland hatóságok szerint ez alacsonyabb árat eredményezett volna, mint ha a lakásokat közvetlenül magánszemélyeknek értékesítették volna.

(30) 2008. december 18-án a PPP és az SJB elvi megállapodást kötött az árengedményről. Mielőtt azonban azt a képviselő-testület elé terjesztették volna elfogadásra, az önkormányzat független szakértőt bízott meg annak megvizsgálásával, hogy piaci alapúnak mondható-e az SJB által megállapított ár. A szakértő 2009. február 11-i értékbecslésében arra a következtetésre jutott, hogy a (2010. január 1-jei árakon számított) 4 millió EUR – amelyet a maradványérték módszerével állapítottak meg – 2010-ben a Dampleinen található földterület piaci alapú árának számít, figyelembe véve, hogy az SJB kötelezettséget vállalt arra, hogy az eladatlan lakásokat egy befektetőnek értékesíti, és beleegyezett abba, hogy az eredeti nyereség- és kockázati rátát 5 %-ról 2 %-ra csökkentsék. Az értékbecslésben nem vették figyelembe a projekt-előkészítési hozzájárulás és a minőségi hozzájárulás csökkentését.

(31) Az említett értékbecslés alapján – mivel az önkormányzat a holland hatóságok szerint további késedelemtől tartott, és úgy ítélte meg, hogy az építési szakasz mielőbbi megkezdése közérdek – a képviselő-testület 2009. március 10-i ülésén úgy határozott, hogy a PPP hozzájárul a Dampleinen található földterületre vonatkozó, eredetileg a 2004-ben az SJB-vel megállapodott ár és hozzájárulások csökkentéséhez. A földterület árának csökkentését, valamint a projekt-előkészítési és a minőségi hozzájárulás csökkentését a képviselő-testület tagjainak megküldött 2009. február 18-i képviselő-testületi előterjesztés ismerteti. Ugyanezen előterjesztés megemlíti továbbá, hogy a projekt-előkészítési szakasz, amelyet korábban nullszaldósra kalkuláltak, az engedmény következtében veszteséges lesz. Az előterjesztés felszólítja az önkormányzatot, hogy rendelkezzen a veszteségek 50 %-át fedező tartalékról. Emellett az előterjesztés közli, hogy az SJB a pénzügyi válság miatt nem jutott elegendő finanszírozási forráshoz a Damplein fejlesztéséhez.

(32) Az árengedményt az önkormányzat, a PPP és az SJB közötti, 2010. március 1-jén kötött megállapodásban rögzítették (a továbbiakban: a kiegészítő megállapodás). Ez a megállapodás módosította a 2004. évi együttműködési megállapodást, az SJB-projektmegállapodást és az önkormányzattal kötött 2004. november 22-i projektmegállapodást. A kiegészítő megállapodás 2.1.2. cikkének első bekezdése kimondta, hogy a Dampleinen található, SJB-nek értékesítendő földterület ára a 2004. évi együttműködési megállapodásban foglaltakkal ellentétben 4

millió EUR. A kiegészítő megállapodás 2.1.2. cikkének második bekezdése pedig kimondta, hogy a korábban megállapított projekt-előkészítési hozzájárulás és minőségi hozzájárulás nem alkalmazandó. A második bekezdésben nem hivatkoznak kifejezetten a Dampleinen található földterületre ([12]).

(33) A kiegészítő megállapodás kimondta továbbá, hogy az SJB már 2009. július 7-én megkezdte az építkezést a Dampleinen, és azt megszakítás nélkül végre kell hajtania. A munkákat 2011 decemberéig kellett befejeznie. Késedelmes átadás esetén az SJB-nek vissza kellett fizetnie az árengedmény egy részét. A földterületet legkésőbb 2010. március közepén át kellett adni, a fizetésnek pedig legkésőbb az átadás napján meg kellett történnie.

(34) A PPP és az SJB továbbá 2009. július 13-án új megállapodást kötött a nyilvános mélygarázsra vonatkozóan ([13]). E megállapodás szerint az SJB 2009 második negyedében megkezdi a nyilvános mélygarázs építését, és a munkálatokat a megbeszélt határidőre elvégzi. A PPP-nek a nyilvános mélygarázs megépítéséért (2009. április 1-jei árakon) 5,4 millió EUR-t kell fizetnie az SJB-nek ([14]), ez az összeg az átadásig végleges és nem indexálható.

(35) 2010. január 15-én az SJB és a Wooninvest Projecten BV (a 2004. évi együttműködési megállapodást aláíró projektfejlesztők egyikéhez kötődő vállalkozás) adásvételi megállapodást kötött 43 lakás megvásárlására, amelyeket a Wooninvest magánszemélyeknek kívánt bérbe adni. A felek megállapodtak abban, hogy amennyiben az SJB bármely lakásra 2010. január 29-ig magánszemély vevőt talál, az érintett lakást nem adja el a Wooninvestnek. A megállapodásban rögzítették továbbá, hogy az SJB 2010. január 29-től a lakások Wooninvestnek történő átadásáig az eladási feltételekkel azonos feltételek mellett visszavásárolhatja a Wooninvestnek értékesített lakásokat, viszont egyrészt kompenzációt fizet a Wooninvestnek az általa viselt költségekért, másrészt évi 6 % kamatot fizet arra az időszakra, amely akkor kezdődik, amikor a Wooninvest teljesítette a fizetést az SJB-nek, és addig tart, amíg a Wooninvest vissza nem adta a lakásokat az SJB-nek (24. cikk).

([12]) A kiegészítő megállapodás 2.1.2. cikke a következőképpen rendelkezik: „Az indokolásban megnevezett megállapodások rendelkezéseitől eltérően i. a Vevő által az Eladónak teljesítéskor fizetendő vételár összege az e megállapodásban felsorolt feltételek mellett (a Vevőt terhelő héa nélkül) 4 000 000, azaz négymillió EUR, 2010. január 1-jétől 5 % kamattal növelve; ii. nem fizetendők az eredeti megállapodásban szereplő projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulások; iii. az építési területet előkészítve kell átadni. A vételár a 2010. január 1-jei árakon alapul, és nem számolható el."

([13]) Ebben az új megállapodásban 208 parkolóhely szerepel, ami az eredetileg tervezett 225-nél kevesebb.

([14]) Ez a korábban (2003. január 1-jei árakon) megállapított 4,6 millió EUR-nak felel meg, amelyet 2010. január 1-jéig 2,5 %-kal indexáltak.

3. AZ ELJÁRÁST MEGINDÍTÓ HATÁROZAT

(36) A Bizottság az eljárást megindító határozattal megindította az EUMSZ 108. cikkének (2) bekezdése szerinti hivatalos vizsgálati eljárást, mivel a földterület árának a PPP által az SJB javára történő visszamenőleges csökkentése, valamint a projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulás elengedése (a továbbiakban: a kifogásolt intézkedések) esetlegesen az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásnak minősülnek, és mivel a Bizottság kétli, hogy ezek a belső piaccal összeegyeztethetők lennének.

(37) A Bizottság különösen úgy vélte, nem valószínű, hogy egy, az önkormányzatéhoz hasonló helyzetben lévő, a piacgazdasági befektető elve szerint eljáró hipotetikus magáneladó beleegyezett volna ugyanebbe az árengedménybe és a hozzájárulások elengedésébe. Azzal, hogy a PPP – és vele együtt az önkormányzat – visszamenőlegesen csökkentette az SJB-nek értékesített földterület árát, voltaképpen magára vállalta az ingatlanpiaci visszaesés kockázatát. Ez ráadásul ellentétes a holland hatóságok nyilatkozataival, amelyek szerint a projekt építési szakaszával járó kockázatokat és felelősséget teljes egészében a magánszférabeli projektfejlesztők – köztük az SJB – viselik. Mivel a PPP – mint a földterület eladója – a projekt ezen szakaszában pénzügyi szempontból nem volt érintett, nem feltételezhető, hogy egy, az önkormányzatéhoz hasonló helyzetben lévő hipotetikus magáneladó csak azért beleegyezett volna az adott földterület megállapított vételárának visszamenőleges csökkentésébe, mert a vevő nehezen tudta eladni az általa ott megépítendő lakásokat. Ugyanígy a jelek szerint a projekt-előkészítési és a minőségi hozzájárulás elengedése sincs összhangban a piacgazdasági befektető elvével, mivel nem valószínű, hogy egy magánbefektető bármely ellenszolgáltatás nélkül visszamenőlegesen elengedte volna a költségeihez megállapított hozzájárulást.

(38) Végül a Bizottság kétségesnek látta, hogy a kifogásolt intézkedések az EUMSZ 107. cikke szerinti valamelyik kivétel hatálya alá tartoznának.

4. HOLLANDIA ÉSZREVÉTELEI

(39) A holland hatóságok 2012. április 18-i levelükben nyújtották be az eljárást megindító bizottsági határozatra vonatkozó észrevételeiket.

4.1 A tényállással kapcsolatos észrevételek

(40) A holland hatóságok rámutattak, hogy ellentétben azzal, ami a kiegészítő megállapodás 2.1.2. cikke alapján feltételezhető, az önkormányzat nem engedte el teljes egészében a 2004. évi együttműködési megállapodásban eredetileg megállapított projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulás összegét, mindössze azokat a hozzájárulásokat engedte el, amelyeket az SJB-nek a Dampleinen építendő lakások után kellett fizetnie. A holland hatóságok szerint ez összesen 551 544 EUR-t jelentett

(2003. január 1-jei árakon, ami 2010. január 1-jei árakra átszámítva összesen 719 400 EUR-nak felel meg). A holland hatóságok álláspontjuk alátámasztásául utalnak a képviselő-testületnek szóló 2009. február 18-i önkormányzati előterjesztésre, valamint a 2004. évi együttműködési megállapodáshoz mellékelt építési programra, amely kimondja, hogy a Dampleinre vonatkozó projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulás összege 551 554 EUR.

(41) A holland hatóságok közölték továbbá a Bizottsággal, hogy a PPP-n belül már 2006 és 2008 között is szóba kerültek az SJB-nek nyújtandó árengedmények. A PPP a jelek szerint 2006-ban úgy döntött, hogy csökkenti az üzlethelyiségekre vonatkozó földterületárat, miután az eredeti terveknél kevesebb üzlethelyiséget sikerült kialakítani, majd 2008-ban úgy határozott, hogy kompenzációt ítél meg az SJB-nek az építési engedély beszerzésének elhúzódása miatt. Az említett engedmények feltétele az volt, hogy az SJB 2008. október 1-jéig megkapja az érvényes építési engedélyt. Mivel ez nem történt meg, a felek az engedmény újratárgyalása mellett határoztak. A holland hatóságok szerint a Dampleinen található földterület árának csökkentését és a hozzájárulások elengedését az 1. táblázat szerint kell kiszámítani.

1. táblázat

Árengedmény és elengedett hozzájárulások a holland hatóságok számításai szerint

Damplein – árengedmény	2010. január 1-jei árakon
Földterület ára	8 622 480
Projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulás	719 400
Földterület ára és hozzájárulások összesen	9 341 880
A 2006-ban és 2008-ban megállapított engedmények	– 1 734 245
Az engedményekkel csökkentett ár	7 607 635
A 2010. márciusi kiegészítő megállapodásban előírt ár	– 4 000 000
Teljes engedmény	**3 607 635**

4.2 **Az állami támogatás fennállásával kapcsolatos észrevételek**

(42) A holland hatóságok szerint a kifogásolt intézkedések nem minősülnek az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásnak. A holland hatóságok alapjában véve úgy ítélik meg, hogy az SJB nem jutott a kifogásolt intézkedések révén olyan előnyhöz, amelyben normál piaci körülmények között nem részesülhetett volna.

(43) A holland hatóságok úgy ítélik meg, hogy az önkormányzat a piacgazdasági befektető elve szerint járt el, hiszen a Damplein-projekt végrehajtásának elmaradása az egész Leidschendam Centrum projektet befolyásolta volna, és közvetlen vagy közvetett károkat okozott volna az önkormányzatnak.

(44) A közvetlen károk kiszámítása során az önkormányzat először is abból indult ki, hogy ha nem kötötték volna meg a kiegészítő megállapodást, akkor legalább két évig eltartott volna, mire az SJB a válság idején értékesíteni tudta volna a lakások 70 %-át, és megkezdhette volna az építkezést. Az önkormányzat becslései szerint a további kétéves elhúzódás a PPP számára 2,85 millió EUR kárt okozott volna, amelynek 50 %-áért az önkormányzat felelne. Az önkormányzat becslései szerint továbbá az elhanyagolt terület kezelése egymagában további 50 000 EUR közvetlen költséget jelentett volna az önkormányzatnak (lásd a 2. táblázatot).

2. táblázat

Közvetlen károk a holland hatóságok számításai szerint

Közvetlen károk 2 év alatt	PPP	Önkormányzat (50 %)
Hitelkeret kamatköltségei (2 éven keresztül 5 %, kintlévőség 2009. január 1-jén: 17 millió EUR)	1 800 000	900 000
Átmeneti intézkedések: kerítés, közlekedési jelzőtáblák, karbantartás és igazgatás	60 000	30 000
Az intézkedések költségének emelkedése (2,5 %-os indexálás)	385 000	192 500
Tervezési többletköltségek, azaz a projektiroda költségei (pénzügyi adminisztráció, biztosítások stb.)	600 000	300 000
Az elhanyagolt terület kezelése		50 000
Összesen	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) A holland hatóságok érvelése szerint az önkormányzat közvetett károkat is elszenvedett volna az említett késedelemmel, ezek pedig a közterületek hanyatlása, a lakosság és a leendő ingatlanvevők körében jelentkező, a terület iránti bizalomvesztés, az üzletek átszervezési költségei, a vállalkozások kártérítési igényei, valamint az egyéb tervrészek kezelési és tervmódosítási költségei révén jelentkeztek. A késedelem akár az üzleti létesítmények megszűnését is jelenthetné a fejlesztés alatt álló területen, holott azok az egész terület életképességéhez hozzájárulnak. Az üzletek mintegy 23 %-a már a projekt megkezdése előtt is üresen állt, 2010-ben pedig már az üzletek 27 %-a volt használaton kívül. A szükséges megújulás nélkül a környék még jobban elszegényedne.

(46) A holland hatóságok ezért úgy vélik, hogy az önkormányzat a piacgazdasági befektető módjára járt el, mivel figyelembe vette a pénzügyi előrejelzéseket, és saját érdekében korlátozni igyekezett a projekt további elhúzódásából fakadó közvetlen és közvetett károkat. Ugyanakkor biztosítékot kapott a Dampleinen zajló építkezések megvalósítására.

(47) A holland hatóságok szerint az önkormányzat abból a szempontból is magánbefektető módjára járt el, hogy a kifogásolt intézkedéseket annak fejében ítélte oda, hogy az SJB hajlandó legyen lemondani a 70 %-os előírás szerinti jogáról. Miután az SJB a továbbiakban nem hivatkozhatott a 70 %-os előírásra, ez befolyásolta a földterület 2003. évi eredeti értékbecslésekor és a 2004. évi együttműködési megállapodásban megállapított árának alapjául szolgáló feltevések érvényességét. A holland hatóságok szerint az önkormányzat annak ellenszolgáltatásaként csökkentette a földterület vételárát és engedte el a hozzájárulásokat, hogy az SJB hajlandó volt lemondani a 70 %-os előírásban biztosított jogáról. A kiegészítő megállapodás nélkül az SJB nem kezdte volna meg az építkezést a Dampleinen.

4.3 **Az állami támogatás összeegyeztethetőségével kapcsolatos észrevételek**

(48) Amennyiben a Bizottság arra a következtetésre jutna, hogy a kifogásolt intézkedések állami támogatásnak minősülnek, ez a támogatás a holland hatóságok szerint az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerint összeegyeztethető a belső piaccal.

4.3.1 *Közérdek*

(49) A holland hatóságok szerint a projekt megvalósítása önkormányzati érdek volt. Mivel a Damplein nagyrészben kihasználatlanul hevert, és a környék állapota egyre romlott, az önkormányzat úgy ítélte meg, hogy az építkezések megkezdése nemcsak a Damplein fejlődése, de Leidschendam városközpontjának egésze szempontjából is nagy jelentőséggel bír. A mélygarázs késedelmes megépítése például veszélybe sodorta volna több más tervrész megvalósítását is.

4.3.2 *A közös érdekű cél megléte*

(50) A holland hatóságok szerint Leidschendam városközpontjának megújulása az Európai Unióról szóló szerződés (a továbbiakban: EUSZ) 3. cikke és az EUMSZ 174. cikke szerint hozzájárul a gazdasági és társadalmi kohézió céljának megvalósításához. A városközpont felújítása során új lakások, üzleti létesítmények és mélygarázs kialakításával hatékonyan oldják meg Leidschendam helykihasználását, míg a nyilvános infrastruktúra fejlesztése az egész városközpont kohézióját előmozdítja.

4.3.3 *A kiegészítő megállapodás megfelelősége*

(51) A holland hatóságok szerint a 2004. évi együttműködési megállapodásban foglalt 70 %-os előírás miatt nem lehetett az SJB-t az építkezés megkezdésére kötelezni a Dampleinen. Az érvényes építési engedély kiadását követően a holland ingatlanpiacon kitört a hitelválság, így még kevésbé vált magától értetődővé, hogy az SJB gyorsan el tudja adni a piaci bérlakások 70 %-át. Ezért tárgyalták újra a 2004. évi együttműködési megállapodást, mivel az önkormányzat rendkívül fontosnak találta a Dampleinen tervezett építkezés megkezdését. A kiegészítő megállapodás tehát megfelelő és szükséges volt az önkormányzat céljának, azaz a Damplein megújulásának eléréséhez.

4.3.4 *Arányosság*

(52) Mivel az önkormányzat ragaszkodott az építkezés azonnali megkezdéséhez, ennek az volt a módja, hogy az SJB lemondjon a 70 %-os előírás szerinti jogáról, és megkezdje az építkezést azon kockázat mellett, hogy a lakásokat nem feltétlenül sikerül eladni. Az SJB ennek fejében újraszámította a korábban megállapított árat. Ezt a számítást később független szakértő ellenőrizte, aki a megállapított árat piaci alapúnak tartotta.

(53) A holland hatóságok szerint az árengedmény arányos voltát bizonyítja, hogy a független szakértő a megállapított árat piaci alapúnak tartotta. Következésképpen az SJB nem részesült túlkompenzációban. Az árengedmény ellenszolgáltatás volt az önkormányzat részéről azért, amiért az SJB hajlandó volt lemondani a 70 %-os előírásban biztosított jogáról. Az SJB a kiegészítő megállapodás nélkül egyáltalán nem kezdte volna meg az építkezést a Dampleinen.

(54) Az SJB továbbá a PPP-ben való részvételével maga viselte a projekt-előkészítési kockázatok és költségek 50 %-át, ezáltal maga is osztozott a vételár megállapított csökkentésében. Annak érdekében, hogy a projekt-előkészítés eredménye nullszaldós legyen, elhatározták, hogy az SJB 2,6 millió EUR-t fizessen a PPP-nek (a „Grondexploitatie Masterplan Damcentrum” című dokumentum 5.2.1. pontja), valamint mivel a PPP az iskola költségeinek 50 %-át viselte, ennek 25 %-a (0,7 millió EUR) is az SJB-t terhelte.

4.3.5 *A verseny torzulása*

(55) Végül a visszamenőleges árengedmény a holland hatóságok szerint 67 lakás és 14 üzlethelyiség megépítésére vonatkozik, amelyeket a független szakértő által piaci alapúnak ítélt áron értékesítettek volna. A versenytorzulás tehát csak helyi szinten következne be, és így nem nyomna többet a latban, mint a projekt befejezésének kedvező következményei.

5. **AZ ÉRDEKELT FELEK ÉSZREVÉTELEI**

(56) Az eljárást megindító határozat nyomán kizárólag az alapítvány tett észrevételeket. Az alapítvány elégedettségének adott hangot az eljárást megindító határozattal kapcsolatban, de közölte, hogy szerinte az abban kifogásolt intézkedések egy jóval nagyobb támogatási művelet részét képezik, amellyel kapcsolatban hivatkozik az általa benyújtott panaszra és kiegészítő információkra. Az alapítvány hivatkozik különösen arra, hogy az önkormányzat feltehetőleg térítésmentesen ruházta át a földterületet a PPP-re.

(57) Az alapítvány szerint a projekt elhúzódása nem az alapítvány által indított, tagállami szintű bírósági eljárásoknak tudható be, és nem is a pénzügyi válság késleltette a Dampleinen épülő lakások értékesítését. Az alapítvány szerint már a projekt 2004. évi kezdetekor sem volt kereslet a Dampleinen tervezett lakások iránt.

(58) Az alapítvány szerint a földterület értékét sem 2003-ban, sem 2009-ben nem független szakértő becsülte fel.

6. A HOLLAND HATÓSÁGOK ÉSZREVÉTELEI AZ ÉRDEKELT FELEK ÉSZREVÉTELEIVEL KAPCSOLATOSAN

(59) A holland hatóságok érvelése szerint az önkormányzat projekttel kapcsolatos elképzelései átláthatók voltak, azokat ugyanis ismertették a 2004. április 6-án jóváhagyott „Concept Masterplan Damcentrum" dokumentumban. Kizárólag a pénzügyi szempontból kényes megállapodásokat, illetve azok egy részét tartották titokban.

(60) A földterületnek az önkormányzat által a PPP-re történő térítésmentes átruházását illetően az önkormányzat kifejtette, hogy ez nem volt része az eljárást megindító határozatnak, és utalt a Bizottságnak 2009-ben benyújtott tájékoztatásaira, amelyekben úgy nyilatkozott, hogy az átruházás korántsem volt térítésmentes, mivel a PPP ennek fejében szolgáltatásokat nyújtott. Az önkormányzat a korábban általa benyújtott tájékoztatásokban ugyanis hangsúlyozta, hogy a PPP által elvégzett munkákat normál esetben az önkormányzatnak kellett volna elvégeznie.

(61) A holland hatóságok szerint a Dampleinre tervezett lakások értékesítését hátrányosan befolyásolta egyrészt az alapítvány által indított több különböző jogi eljárás – amelyek igen rossz hírbe hozták a projektet –, másrészt pedig a hitelválság. Amikor azonban 2007-ben először megkezdték az értékesítést, mégis sikerült csaknem a lakások egyharmadát értékesíteni. Ezeket az adásvételi megállapodásokat később a szükséges építési engedélyek késedelmes kiadása miatt megsemmisítették. Ebből az következik, hogy a projekt kezdetekor még lett volna kereslet a lakások iránt.

(62) A holland hatóságok megjegyzik továbbá, hogy a független szakértőket az önkormányzat választotta, akinek nem fűződött érdeke ahhoz, hogy alacsonyan állapítsák meg földterület árát.

7. A KIFOGÁSOLT INTÉZKEDÉSEK ÉRTÉKELÉSE

7.1 Állami támogatás fennállása az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében

(63) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése a következőket mondja ki: *„a belső piaccal összeegyeztethetetlen a tagállamok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget, amennyiben ez érinti a tagállamok közötti kereskedelmet"*.

(64) Egyrészt nem vonható kétségbe, hogy az SJB e rendelkezés értelmében vállalkozásnak minősül, csakúgy, mint az egyesülés tagjait képező Schouten de Jong és a Bouwfonds, mivel az eljárást megindító határozatban foglaltak szerint gazdasági tevékenységet végeznek azáltal, hogy a piacon árukat és szolgáltatásokat kínálnak.

(65) Másrészt megállapítható, hogy mivel a kifogásolt intézkedéseket a PPP nyújtotta, azokat szükségszerűen az önkormányzat hozzájárulásával ítélték oda, hiszen az önkormányzat 50 %-os részesedéssel bír a PPP-ben. Mivel a PPP egyhangúlag hozza meg határozatait, és a képviselő-testület kifejezett jóváhagyása nélkül nem születhetett volna egyetértés ezen intézkedésekről, a PPP azon határozata, amellyel jóváhagyta a kifogásolt intézkedéseket, az államnak tulajdonítható. Amennyiben az önkormányzat nem egyezett volna bele a kifogásolt intézkedésekbe, a PPP-ben való részvétele során arányaiban kisebb pénzügyi kockázatnak tette volna ki magát. Az tehát, hogy a PPP engedett az árból és elengedte a hozzájárulásokat, állami források elvesztésének minősül.

(66) Harmadrészt meg kell állapítani, hogy ezek az intézkedések szelektívnek tekintendők, mert kizárólag az SJB – és végső soron az egyesülés tagjai, a Schouten de Jong és a Bouwfonds – javára történtek.

(67) A holland hatóságok kétségbe vonják azonban, hogy az önkormányzat – azáltal, hogy beleegyezett az SJB-nek eladott földterület eredetileg megállapított árának csökkentésébe és a hozzájárulások elengedésébe – olyan gazdasági előnyhöz juttatta volna az SJB-t, amelyben a szokásos piaci körülmények között nem részesült volna. Vitatják továbbá, hogy a kifogásolt intézkedések torzítanák a versenyt, és érintenék az Unión belüli kereskedelmet.

(68) A Bizottság ezen kérdések tekintetében a (69)–(89) preambulumbekezdésben ismertetett okokból nem ért egyet a holland hatóságokkal.

7.1.1 *Előny*

(69) Az állandó ítélkezési gyakorlat ([15]) szerint állami támogatásnak minősül, ha a hatóság úgy értékesít egy vállalkozásnak vagy gazdasági tevékenységet folyató magánszemélynek földterületet vagy épületet, hogy az értékesítés nem piaci áron történik, azaz az ár nem felel meg annak az árnak, amelyet egy, a szokásos versenyfeltételek mellett eljáró magánbefektető vélhetően fizetett volna.

(70) A Bizottság ezzel kapcsolatban megjegyzi, hogy a földterülettel kapcsolatos ügyleteket elvileg a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló bizottsági közlemény ([16]) alapján kell értékelni, amely a tagállamoknak útmutatást nyújt annak biztosításához, hogy a földterület vagy ingatlan közszervek általi értékesítése ne tartalmazzon állami támogatást. A közlemény két olyan módszert ismertet, amellyel a szóban forgó ügyletek esetében kizárható az állami támogatás: az egyik az, ha a földterületet és az épületeket teljes mértékben nyilvános, nyílt és feltétel nélküli ajánlattételi eljáráson (például árverésen) értékesítik, és ennek során a legjobb vagy az egyetlen ajánlatot fogadják el, a másik

([15]) A C-239/09. sz., *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG* kontra *BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*. ügyben 2010. december 16-án hozott ítélet (EBHT 2010., I-13083. o.) 34. pontja és a C-290/07 P sz., *Bizottság* kontra *Scott SA* ügyben 2010. szeptember 2-án hozott ítélet (EBHT 2010., I-7763. o.) 68. pontja, valamint a T-244/08. sz., *Konsum Nord ekonomisk förening* kontra *Bizottság* ügyben 2011. december 13-án hozott ítélet (az EBHT-ben még nem tették közzé) 61. pontja.

([16]) HL C 209., 1997.7.10., 3. o.

pedig az, ha független szakértővel előzetes értékbecslést végeztetnek. Ezeknek a módszereknek garantálniuk kell, hogy az az ár, amelyért a közintézmény a földterületet értékesíti, a lehető legpontosabban tükrözze a földterület piaci értékét, következésképpen megfeleljen a piacgazdasági befektető elvének, és így az értékesítés során a földterület vevője ne részesüljön gazdasági előnyben. Nem zárható azonban ki más módszerek alkalmazása sem ezekben az esetekben, feltéve, hogy az adott módszerek biztosítják, hogy a vevő által fizetett tényleges ár a lehető legjobban megközelítse a földterület piaci értékét ([17]).

(71) Ebben az ügyben nem került sor feltétel nélküli ajánlattételi eljárásra. Bár egy szakértővel 2003 márciusában értékbecslést végeztettek a 2004. évi együttműködési megállapodásban rögzítendő vételárak megállapítására, később 2010-ben a kiegészítő megállapodással csökkentették a Dampleinen található földterület SJB-vel megállapodott árát, és elengedték a korábban megállapított hozzájárulásokat.

(72) A (30) preambulumbekezdésben említett 2009. februári szakértői értékbecslést illetően a Bizottság úgy véli, hogy az ebben az utólag elkészített értékelésben alkalmazott maradványérték-módszer nem alkalmas az SJB-nek eladott földterület piaci értékének megállapítására, mivel a földterület ára teljes mértékben elnyelte volna a lakásértékesítési bevételekben várt visszaesést. A földterület értékének megállapítása során alkalmazott maradványérték-módszernél a házak vételárából indultak ki. Ebből az árból azután levonták az építési költségeket és egy nyereség- és kockázati előirányzatot. A különbség volt a földterület értéke. Világos, hogy egy olyan visszaesőben lévő lakáspiacon, mint amiről jelen esetben szó van, a maradványérték-módszer esetében az ingatlan értékcsökkenése teljes mértékben áthárul a földterület értékére. Így elméletileg akár negatív földterület-érték is keletkezhetne.

(73) Végül a holland hatóságok szerint az önkormányzat a kifogásolt intézkedések jóváhagyásakor a piacgazdasági befektető elve szerint járt el. Ez azt jelenti, hogy egy, az önkormányzatéhoz hasonló helyzetben lévő hipotetikus magáneladó szintén hozzájárult volna ehhez az árengedményhez és a hozzájárulások elengedéséhez, tehát a kedvezményezett nem juthatott előnyhöz a kifogásolt intézkedések következtében. Ezt a holland hatóságok egyrészt azzal támasztják alá, hogy az önkormányzat számára pénzügyi és szociális szempontból egyaránt nagy jelentősége volt annak, hogy a Damplein építkezései mihamarább megkezdődjenek, mivel minden további késedelem közvetlen és közvetett károkat okozott volna az önkormányzatnak, ez a kár pedig az önkormányzat számára nagyobb lett volna, mint annak a költségvonzata, hogy az önkormányzat beleegyezett a kifogásolt intézkedésekbe. Másrészt a holland hatóságok úgy vélik, hogy az önkormányzat magánbefektető módjára járt el, mivel a kifogásolt intézkedések fejében elfogadta, hogy az SJB lemondjon a 70 %-os előírás szerinti jogáról.

(74) A Bizottság nem ért egyet ezzel az érveléssel. Egyrészt emlékeztetni kíván arra, hogy az önkormányzat kizárólag az ingatlanprojekt projekt-előkészítési szakaszában volt érintett, míg a projekt építési szakasza során felmerülő felelősséget és kockázatot már az érintett magánfejlesztők – köztük az SJB – viselték (lásd a (13) és a (16) preambulumbekezdést). Nem valószínű, hogy egy szokásos versenyfeltételek mellett eljáró magánbefektető átvette volna az SJB-től a visszaesőben lévő lakáspiac korábban nem is őt terhelő kockázatát azáltal, hogy beleegyezik a földterület eredetileg megállapított árának csökkentésébe és a hozzájárulások elengedésébe anélkül, hogy egyértelműen nagyobb pénzügyi előnyhöz jutna, mint amekkora veszteségeket a határozat következtében elszenved. Amint az a (75)–(86) preambulumbekezdésből kiderül, a Bizottság arra vonatkozó következtetésén, hogy az önkormányzat a piacgazdasági befektető elve szerint járt-e el, nem változtat sem az, hogy az önkormányzat kárt szenvedne a további késedelmektől, sem pedig az, hogy az SJB úgy döntött, hogy lemond a 70 %-os előírásban biztosított jogáról.

Feltételezett károk

(75) Ami az önkormányzat által a Damplein-projekt további elhúzódása miatt elszenvedett állítólagos közvetlen károkat illeti, a Bizottság megállapítja, hogy a holland hatóságok által a 2. táblázatban felsorolt költségek a Leidschendam Centrum projekt egészének projekt-előkészítési szakaszára vonatkoznak. A holland hatóságok abból indulnak ki, hogy az SJB legkorábban két év múlva kezdené meg az építkezést, ami azt jelenti, hogy becslésük szerint mintegy 1,8 millió EUR kamat terhelné a PPP-t az egész Leidschendam Centrum projekt projekt-előkészítési szakaszára felvett kölcsönének fennmaradó összege után, mivel alacsonyabb bevételek folynának be a PPP-hez a földterület SJB-nek történő eladásából, és a Leidschendam Centrum projekt többi része feltehetőleg hasonlóképpen elhúzódott volna. A kétéves késedelem emellett tervezési és egyéb többletköltségeket is jelentene a teljes Leidschendam Centrum projekt vonatkozásában, amelyek összege mintegy 1 millió EUR lenne.

(76) Amint a holland hatóságok maguk is elismerik, a projekt-előkészítési szakaszban elszenvedett veszteségekhez a kifogásolt intézkedések is hozzájárultak, hiszen a PPP az SJB-től a földterületért a 2004. évi együttműködési megállapodásban eredetileg megállapodott árnál alacsonyabb árat kapott, továbbá bizonyos hozzájárulásokat elengedett ([18]). Egy magánbefektető, aki a földterület értékesítése során normál piaci körülmények között maximális megtérülésre törekedne, feltehetőleg nem egyezett volna bele a kifogásolt intézkedésekbe, amelyek hozzájárultak a projekt-előkészítési szakasz veszteségességéhez, miközben 50 %-ban maga a magánbefektető viselné a veszteségekért a felelősséget. Egy olyan magánbefektető, aki pénzügyileg kizárólag a projekt-előkészítési szakaszhoz járul hozzá, sokkal inkább a projekt-előkészítési munkálatok mielőbbi befejezéséről és a földterület projektfejlesztőknek való átadásáról gondoskodott volna, a magánfejlesztőktől pedig a földterület szabadon megtárgyalt megállapodásban rögzített vételárának és a hozzájárulásoknak a megfizetését követelte volna.

([17]) A C-239/09. sz., *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG* kontra *BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*. ügyben hozott ítélet (lásd fentebb) 39. pontja.

([18]) Az önkormányzat az eljárást megindító határozatra adott válaszában közölte, hogy számításai szerint a projekt-előkészítési szakaszban elkönyvelt veszteség (2011. január 1-jei árakon) 4,5 millió EUR volt, amit többek között az árengedmény és a hozzájárulások elengedése okozott.

(77) A költségek megállapítása mindenesetre akkor sem helytálló, ha a holland hatóságok által említett állítólagos közvetlen költségekkel alátámasztható lenne, miért fogadta el az önkormányzat a kifogásolt intézkedéseket, bár ez utóbbit a Bizottság kétségesnek tartja. A költségek megállapítása egyrészt azért nem helytálló, mert a PPP-nek biztosított, a kamatterhek alapját képező hitelkeret a Leidschendam Centrum projekt egészére vonatkozott, nem pedig csak a Damplein-projektre, amely a nyolc alprojekt egyike volt. A tervezési többletköltségeket szintén a Leidschendam Centrum projekt egészére számították. Nem feltételezhető pedig, hogy amennyiben a Damplein-projekt befejeződött volna, minden más alprojekt is befejeződött volna, így ezeket a kamatköltségeket nem kellett volna megfizetni.

(78) Másrészt az 5 %-os kamatláb nem valódi kamatláb, csak egy belső számításokhoz használt százalék. A Leidschendam Centrum projekt hitelkerete után fizetendő valódi kamatláb ennél jóval alacsonyabb ([19]), így a PPP révén az önkormányzatra háruló kamatköltségek alacsonyabbak annál, amit a holland hatóságok közöltek.

(79) Harmadrészt amennyiben a kifizetést akkor és olyan összegben hajtották volna végre, amikor és ahogyan azt az a 2004. évi együttműködési megállapodás előírta, sokkal alacsonyabb lett volna a hitelkeret felhasznált összege és vele együtt a kamatköltség is.

(80) Negyedrészt egyértelmű, hogy a kifogásolt intézkedések következtében a PPP-re háruló pénzügyi teher (mintegy 3,6 millió EUR) még a holland hatóságok számításai szerint is meghaladja azokat az állítólagos közvetlen költségeket, amelyeket a Dampleinen tervezett ingatlan megépítésének SJB általi további elhalasztása jelentett volna (ez a holland hatóságok becslései szerint mintegy 2,8 millió EUR-t tett volna ki).

(81) Végül a holland hatóságok nem számszerűsítették, milyen feltételezett közvetett költségekkel járt volna projekt további két évvel való szüneteltetése, így a Bizottság ezt nem tudja ellenőrizni.

70 %-os előírás

(82) Ami azt illeti, hogy az SJB hajlandó volt lemondani a 70 %-os előírásban biztosított jogáról, a Bizottság először is megállapítja, hogy ez az előírás, amely egyébként a Leidschendam Centrum projekt többi magánfejlesztőjére is vonatkozott, Hollandiában korántsem számít szokatlannak. Amikor az önkormányzat beleegyezett ebbe az előírásba, voltaképpen ahhoz járult hozzá, hogy a piaci bérlakások tényleges megépítése attól függően kezdődjön meg, hogy milyen eredménnyel sikerül a magánszférabeli projektfejlesztőknek – köztük a SJB-nek – előértékesíteni a lakásokat. Az önkormányzat ugyanis eredetileg csak a projekt-előkészítési szakaszban volt érintett, míg az építési szakaszban felmerülő felelősséget és kockázatokat a magánfejlesztők viselték. Amennyiben az önkormányzatnak valóban érdekében állt volna az építkezések gyors megkezdése, megtehette volna, hogy a magánfejlesztőkkel kötött 2004. évi adásvételi megállapodás tárgyalásakor nem járul hozzá a 70 %-os előírás szerződésbe foglalásához, vagy szankciókról gondoskodik arra az esetre, ha az építési szakasz egy bizonyos időpontig nem kezdődne meg, illetve fejeződne be.

(83) Ezzel kapcsolatban meg kell továbbá jegyezni, hogy a 2004. évi együttműködési megállapodásba foglalt 70 %-os előírás csak a piaci bérlakásokra vonatkozott, de nem érintette sem az üzlethelyiségek, sem a mélygarázs megépítését, az SJB mégsem volt hajlandó megkezdeni egyik építkezést sem a Dampleinen. Valószínű, hogy egy normál versenyfeltételek mellett eljáró magánbefektető, akinek érdekében áll a teljes ingatlanprojekt megvalósítása, ilyen esetben elvárta volna az SJB-től, hogy tegyen eleget az üzlethelyiségek és a mélygarázs megépítésére vonatkozó szerződéses kötelezettségeinek. Ha helytálló is az SJB azon állítása, hogy a munkák azért nem kezdődhettek meg, mert az ingatlanprojekt különböző részei egymással műszakilag összefüggésben álltak, ezt a kockázatot az SJB-nek kellett volna viselnie, mivel ő volt az egyetlen felelős a projekt építési szakaszáért. Alaptalan volna azt feltételezni, hogy ezt a kockázatot egy normál versenyfeltételek mellett eljáró magánbefektető átvette volna az SJB-től.

(84) Emlékeztetni kell továbbá arra, hogy a PPP már 2004-ben elhatározta, hogy a mélygarázs nyilvános részének megépítésével az SJB-t bízza meg nyilvános pályáztatás nélkül, a munkák maximális összegét pedig (2003. január 1-jei árakon) 4,6 millió EUR-ban határozták meg. Az SJB tehát nem utasíthatta el pénzügyi okokra hivatkozva a mélygarázs építésének megkezdését, és nem feltételezhető, hogy egy normál versenyfeltételek mellett eljáró magánbefektető elfogadta volna az annak következtében fellépő további késedelmet, hogy a mélygarázs megépítését a piaci bérlakások értékesítésének sikerétől tették függővé.

(85) Nem valószínű tehát, hogy egy normál versenyfeltételek mellett eljáró magánbefektető – az önkormányzattal ellentétben – beleegyezett volna a kifogásolt intézkedésekbe anélkül, hogy előzőleg mérlegelt volna más, üzleti szempontból érdekes lehetőségeket, mint például a 2004. évi együttműködési megállapodás felbontását, az SJB-től való késedelmi kártérítés követelését vagy pályázat kiírását. A holland hatóságok nem bizonyították be, hogy a PPP megvizsgálta volna ily módon a lehetőségeit.

([19]) A PPP 2008. évi éves beszámolója szerint a hitelkeret után fizetendő kamatláb az egynapos euró indexátlag (EONIA) plusz 0,14 %. 2009 első napján az EONIA-index 2,2 % volt, majd az év során folyamatosan csökkent, 2010 első napján 0,3 % volt, 2010-ben pedig soha nem emelkedett 1 % fölé. A felhasznált hitelkeret után ténylegesen fizetendő kamatláb tehát 2009-ben és 2010-ben jóval alacsonyabb volt 5 %-nál.

(86) Mindezek alapján megállapítható, hogy a kifogásolt intézkedések előnyhöz juttatják az SJB-t, és nem felelnek meg a piacgazdasági befektető elvének, hiszen a holland hatóságok nem bizonyították be, hogy egy normál versenyfeltételek mellett eljáró hipotetikus magáneladó beleegyezett volna ugyanezekbe az intézkedésekbe.

7.1.2 *A verseny torzítása és az Unión belüli kereskedelemre gyakorolt hatás*

(87) Mivel a kifogásolt intézkedések olyan költségek viselése alól mentesítik az SJB-t, amelyeket a 2004. évi együttműködési megállapodás értelmében a vállalkozásnak kellett volna viselnie, ezek az intézkedések az uniós szintű verseny és kereskedelem szempontjából nyitott piacon erősítik az SJB többi ingatlanfejlesztővel szembeni versenyhelyzetét, így már önmagában is torzíthatják a versenyt és érinthetik az Unión belüli a kereskedelmet. Minden, a belső piacon tevékenykedő vállalkozásnak nyújtott támogatás alkalmas ugyanis versenytorzításra, és érintheti a tagállamok közötti kereskedelmet ([20]).

(88) Ami a projekt állítólagos korlátozott hatókörét vagy helyi jellegét illeti, attól, hogy a támogatásokat olyan vállalkozásnak ítélik oda, amely csak helyi vagy regionális szolgáltatásokat kínál, és a származási tagállamon kívül nem nyújt szolgáltatásokat, még nem zárható ki, hogy ezek a támogatások érinthetik a tagállamok közötti kereskedelmet ([21]). A Bizottság ezzel kapcsolatban emlékeztet arra, hogy úgy kell tekinteni, hogy a kifogásolt intézkedések érinthetik a kereskedelmet, mivel mind az építőiparban, mind az ingatlanfejlesztési ágazatban az Unión belül határokon átnyúló kereskedelem zajlik, és mivel a Leidschendam Centrum projektben részt vehettek volna más tagállambeli ingatlanfejlesztők vagy azok leányvállalatai is, az SJB pedig – amely a kifogásolt intézkedéseknek köszönhetően pénzügyi teher alól mentesül – Hollandián kívüli tagállamokban is gyakorolhatja tevékenységét. Végül a Bizottság megjegyzi, hogy az SJB egyesülés egyik vállalkozása – a Bouwfonds – ténylegesen tevékenykedik Hollandián kívül, méghozzá Franciaországban és Németországban. A Bouwfonds a legnagyobb hollandiai ingatlanfejlesztőnek számít, és a három legnagyobb európai ingatlanpiaci szereplő egyike. Azzal, hogy a kifogásolt intézkedések kedveznek az SJB-nek, előnyt biztosítanak a Bouwfonds-nak is, amely így megerősítheti európai ingatlanpiaci pozícióját.

(89) Mivel a kifogásolt intézkedések megfelelnek az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésében felsorolt valamennyi feltételnek, a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy ezek az intézkedések az említett rendelkezés értelmében állami támogatásnak minősülnek. Mivel a támogatást az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdése szerint a Bizottságnak történő előzetes bejelentés és a Bizottság általi jóváhagyás nélkül ítélték oda a kedvezményezetteknek, a kifogásolt intézkedések jogellenes állami támogatásnak minősülnek.

7.2 **Az összeegyeztethetőség értékelése**

(90) Miután megállapítást nyert, hogy a kifogásolt intézkedések az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásnak minősülnek, meg kell vizsgálni a holland hatóságok azon állítását, hogy ezek az intézkedések az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján összeegyeztethetők a belső piaccal.

(91) Az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében az egyes gazdasági tevékenységek vagy gazdasági területek fejlődését előmozdító támogatás összeegyeztethető a belső piaccal, amennyiben nem befolyásolja hátrányosan a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben.

(92) Annak értékelésekor, hogy egy támogatási intézkedés a belső piaccal összeegyeztethetőnek nyilvánítható-e az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján, a Bizottság megvizsgálja, hogy a támogatás világosan meghatározott közös érdekű célra irányul-e, valamint hogy a támogatási intézkedés megfelelő és arányos-e az említett célkitűzés eléréséhez, és nem vezet-e a verseny túlzott torzulásához.

7.2.1 *A közös érdekű cél megléte*

(93) A holland hatóságok szerint Leidschendam városközpontjának megújulása hozzájárul az EUSZ 3. cikkében és az EUMSZ 174. cikkében meghatározott gazdasági és társadalmi kohézióhoz, és az SJB a kifogásolt intézkedések nélkül nem kezdte volna meg a Dampleinre tervezett építkezést, ezzel pedig a Leidschendam Centrum projekt egésze veszélybe került volna.

(94) Ez az érvelés azonban nem győzte meg a Bizottságot. Egyrészt a holland hatóságok nem bizonyították, hogy a Damplein olyan hátrányos helyzetű városrész lenne, ahol nem működik megfelelően a piac, és amelynek a tervezett felújítása piaci körülmények között nem ment volna végbe. Sőt, a projekt elindításakor nyilvánvalóan több magánfejlesztő – közöttük az SJB is – kész volt saját felelősségére és kockázatára részt venni a projekt építési szakaszában, amint arról a 2004. évi együttműködési megállapodás tanúskodik.

(95) Másrészt azzal, hogy az önkormányzat beleegyezett a 2004. évi együttműködési megállapodásban foglalt 70 %-os előírásba, alárendelte saját érdekeit (a kitűzött cél megvalósítását, azaz Leidschendam városközpontjának megújulását) az SJB kereskedelmi érdekeinek arra az esetre, ha az SJB az építkezés előtt nem tudná előértékesíteni a tervezett lakások 70 %-át. Az önkormányzat nem érvelhet immár azzal, hogy közös érdekű cél elérésére törekedne a 2010-ben megállapított kifogásolt intézkedésekkel, amelyek feltételeként az SJB kötelezte magát, hogy lemond az előírásban biztosított jogáról.

([20]) A 730/79. sz., *Philip Morris Holland BV* kontra *Bizottság* ügyben 1980. szeptember 17-én hozott ítélet (EBHT 1980, 2671. o.) 11. és 12. pontja, a C-75/97. sz., *Belgium* kontra *Bizottság* ügyben 1999. június 17-én hozott ítélet (EBHT 1999., I-3671. o.) 47–48. pontja, a T-214/95. sz., *Vlaams Gewest* kontra *Bizottság* ügyben 1998. április 30-án hozott ítélet (EBHT 1998., II-717. o.) 48–50. pontja, a T-92/00. és T-103/00. sz., *Diputación Foral de Álava* kontra *Bizottság* egyesített ügyekben 2002. március 6-án hozott ítélet (EBHT 2002, II-1385. o.) 72. pontja, valamint a T-222/04. sz., *Olaszország* kontra *Bizottság* ügyben 2009. június 11-én hozott ítélet (EBHT 2009, II-1877. o.) 43. pontja.

([21]) A C-280/00. sz., *Altmark Trans és Regierungspräsidium Magdeburg* kontra *Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH* ügyben 2003. július 24-én hozott ítélet (EBHT 2003., I-7747. o.) 77–78. pontja.

7.2.2 *A támogatás megfelelősége*

(96) Bár a kifogásolt intézkedések célja feltételezhetően csakugyan Leidschendam városközpontjának megújulása volt, a holland hatóságok nem bizonyították be, hogy ezek az intézkedések e cél elérésének megfelelő eszközéül szolgáltak.

(97) A benyújtott információk szerint ugyanis a Leidschendam Centrum projektben érdekelt többi magánfejlesztő a visszaesőben lévő ingatlanpiacon felmerülő problémák miatt szintén kérte a PPP-től a földterület eredetileg megállapított vételárának csökkentését, az önkormányzat azonban ahelyett, hogy beleegyezett volna ebbe az árengedménybe vagy a hozzájárulások elengedésébe, inkább fontolóra vette, hogy a piaci kereslet változásainak tükrében módosítja az eredeti tervezési és fejlesztési előírásokat.

(98) Látható tehát, hogy az önkormányzat más, megfelelőbb és kevésbé versenykorlátozó intézkedéseket is hozhatott volna, amelyek a megváltozott gazdasági helyzetben alkalmasabbak lettek volna a kitűzött cél, azaz Leidschendam városközpontja megújulásának elérésére.

7.2.3 *A támogatás arányossága*

(99) A holland hatóságok szerint a kifogásolt intézkedések arányosak a Leidschendam városközpontjának megújulására vonatkozó célkitűzéssel, mivel az SJB az árengedmény és a hozzájárulások elengedése fejében beleegyezett abba, hogy lemondjon a 70 %-os előírásban foglalt jogáról. A holland hatóságok továbbá azért is arányosnak tekintik a kifogásolt intézkedéseket, mivel az SJB pénzügyileg hozzájárult a projekt-előkészítési szakaszhoz. Az SJB ugyanis mintegy 2,6 millió EUR pénzügyi hozzájárulást fizetett a PPP-nek, és maga viselte az iskola költségeinek 25 %-át, amelyet a Leidschendam Centrum projekt egy másik tervrészének keretében építettek volna meg.

(100) A Bizottság ezzel az érveléssel nem tud egyetérteni. Az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja azt írja elő, hogy a támogatási intézkedésnek arányosnak kell lennie a kitűzött céllal, nem pedig azt, hogy az odaítélt támogatás kiváltható a kedvezményezettek által a támogatás megszerzése érdekében tett engedményekkel. A kifogásolt intézkedések arányosságának értékelése szempontjából tehát nem releváns, hogy az SJB hajlandó volte az árengedmény és a hozzájárulások elengedése fejében lemondani 70 %-os előírásban foglalt jogáról. Ugyanez vonatkozik az SJB projekt-előkészítési szakaszhoz történt esetleges pénzügyi hozzájárulásaira is.

(101) A holland hatóságok tehát nem tudták bebizonyítani, hogy a kifogásolt intézkedések arányosak lennének az elérni kívánt közös érdekű célkitűzéssel.

7.2.4 *A verseny indokolatlan torzulása*

(102) Végül a holland hatóságok vitatják, hogy a kifogásolt intézkedések indokolatlanul torzítanák a versenyt, mert véleményük szerint a projekt gyors befejezésének kedvező hatásai többet nyomnak a latban, mint a kifogásolt intézkedések káros hatásai.

(103) A holland hatóságok azonban ezt az érvet nem támasztották alá semmivel. Sőt, amint az a (80) preambulumbekezdésből kiderül, a kifogásolt ingatlanprojekt további elhúzódása a holland hatóságok szerint 2,8 millió EUR költséget jelent a PPP számára, míg a felek 3,6 millió EUR árengedményről állapodtak meg. A Bizottság ebből arra a következtetésre jut, hogy a holland hatóságok nem bizonyították be, hogy a kifogásolt ingatlanprojekt befejezésének kedvező következményei többet nyomnának a latban, mint a kifogásolt intézkedések káros hatásai.

7.2.5 *Következtetés*

(104) A Bizottság a (93)–(103) preambulumbekezdésben foglalt okokból arra a megállapításra jut, hogy az önkormányzat által a kifogásolt intézkedések formájában az SJB-nek nyújtott támogatás nem egyeztethető össze a belső piaccal az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerint.

8. A TÁMOGATÁS SZÁMSZERŰSÍTÉSE ÉS VISSZAFIZETTETÉSE

(105) A 7. szakaszban foglaltak alapján a kifogásolt intézkedések az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásnak minősülnek, és nem nyilváníthatók összeegyeztethetőnek a belső piaccal. Mivel ezt a támogatást az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdése szerint a Bizottságnak történő előzetes bejelentés és a Bizottság általi jóváhagyás nélkül ítélték oda a kedvezményezetteknek, a kifogásolt intézkedések jogellenes támogatásnak minősülnek.

(106) Az EK-Szerződés 93. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló, 1999. március 22-i 659/1999/EK tanácsi rendelet ([22]) 14. cikkének (1) bekezdése a következőképpen rendelkezik: *„Amennyiben a jogellenes támogatások esetén elutasító határozat születik, a Bizottság dönt arról, hogy az érintett tagállam hozza meg a szükséges intézkedéseket a támogatásnak a kedvezményezettől történő visszavételére”.*

(107) Bár az uniós jog nem tartalmaz olyan rendelkezést, amelynek alapján a Bizottságnak meg kell határoznia a visszafizetendő támogatás pontos összegét, amikor utasítást ad a belső piaccal összeegyeztethetetlennek nyilvánított támogatás visszafizettetésére ([23]), mindazonáltal nyújthat olyan tájékoztatást, amely alapján a határozat címzettje minden nagyobb nehézség nélkül meg tudja állapítani ezt az összeget.

([22]) HL L 83., 1999.3.27., 1. o.

([23]) Lásd erre vonatkozóan a C-480/98. sz., *Spanyolország* kontra *Bizottság* ügyben 2000. október 12-én hozott ítélet (EBHT 2000., I-8717. o.) 25. pontját, valamint a C-441/06. sz., *Bizottság* kontra *Franciaország* ügyben 2007. október 18-án hozott ítélet (EBHT 2007., I-8887. o.) 29. pontját.

8.1 **A támogatás összegének megállapítása**

(108) Az SJB a kifogásolt intézkedéseknek köszönhetően kevesebbet fizetett a Dampleinen található földterületért, mint amiről a 2004. évi együttműködési megállapodásban eredetileg megállapodtak, továbbá nem kellett megfizetnie a szintén megállapított projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulást sem. Az SJB-nek nyújtott jogellenes támogatás összegének megállapításához meg kell állapítani egyrészt az árengedmény összegét, másrészt pedig az elengedett hozzájárulások értékét.

8.1.1 *Az árengedmény összegének megállapítása*

(109) Amint az a (23) preambulumbekezdésben szerepel, a PPP által az SJB-nek értékesített, a Dampleinen található földterület árát a 2004. évi együttműködési megállapodásban 7,2 millió EUR-ban határozták meg, amelyet a fizetés teljesítéséig 2,5 %-kal kellett indexálni. Ezt az árat független értékbecslési szakértő állapította meg. A holland hatóságok szerint az említett földterület piaci értéke 2010. január 1-jén 8,6 millió EUR volt ([24]). A PPP ezután az SJB által a földterületért fizetendő árat a kiegészítő megállapodásban 4 millió EUR-ra csökkentette.

(110) A Dampleinen található földterület vételárának csökkentésével az SJB-nek juttatott előny tehát körülbelül 4,6 millió EUR.

(111) Nem fogadható el a holland hatóságok azon állítása, hogy az árengedmény kevesebb lett volna 4,6 millió EUR-nál azért, mert a PPP már 2006-ban és 2008-ban is engedett az eredetileg megállapított 7,2 millió EUR-s árból (lásd az 1. táblázatban), nem bizonyosodott ugyanis be, hogy ezt az engedményt megállapodásban rögzítették volna, vagy az engedmény következtében módosították volna a 2004. évi együttműködési megállapodásban rögzített eredeti vételárat.

(112) A Bizottság megállapítja továbbá, hogy az állítólagos 2006. évi árengedmény ellentétes a 2004. évi együttműködési megállapodással, amelyben egyértelműen megállapították a földterület minimális árát, és csak a tervezettnél nagyobb alapterület megvalósítása esetén rendelkeztek külön megfizetendő összegről.

(113) Végül a Bizottság megállapítja, hogy mind az állítólagos 2006. évi árengedményt – amely annak lenne betudható, hogy az eredeti terveknél kevesebb üzlethelyiséget tudtak megvalósítani –, mind pedig az állítólagos 2008. évi árengedményt – amely a jelek szerint azzal volt összefüggésben, hogy az SJB késedelmesen jutott építési engedélyhez – azzal a feltétellel ítélték oda, hogy az SJB még 2008. október 1-je előtt megkapja az építési engedélyt. A jelek szerint ez a feltétel azonban nem teljesült, a holland hatóságok szerint ugyanis az SJB csak 2008. novemberében kapott építési engedélyt.

([24]) A holland hatóságok 2010. április 12-i levele.

(114) A Bizottság tehát arra a következtetésre jut, hogy a 2004. évi együttműködési megállapodásban rögzített eredeti vételár csökkentése következtében a PPP által az SJB-nek odaítélt támogatás összege mintegy 4,6 millió EUR (a pontos összeget lásd a 3. táblázatban).

8.1.2 *Elengedett hozzájárulások*

(115) Amint az a (25) preambulumbekezdésből kitűnik, az SJB által a 2004. évi együttműködési megállapodás szerint fizetendő hozzájárulások összege mintegy 2 millió EUR volt (2003. január 1-jei árakon), amelyet a fizetés teljesítéséig 2,5 %-kal kellett indexálni. Ezek a hozzájárulások azonban a megépítendő lakások tervezett számán alapultak ([25]), és a 2004. évi együttműködési megállapodás kimondja, hogy kevesebb lakás megépítése esetén ezeket az összegeket értelemszerűen ki kell igazítani.

(116) A 2004. évi együttműködési megállapodás alapján az SJB-nek 74 lakást kellett volna felépítenie a Dampleinen. A végleges megállapodás alapján azonban ténylegesen csak 67 lakást épített fel. A hozzájárulások összegét tehát ennek megfelelően mintegy 1,9 millió EUR-ra csökkenteni kell (2003. január 1-jei árakon) ([26]). E hozzájárulások értéke 2010. január 1-jén a mintegy 2,3 millió EUR-nak felelt meg.

(117) A kiegészítő megállapodás lehetővé tette, hogy az SJB-nek ne kelljen kifizetnie a 2004. évi együttműködési megállapodásban megállapított hozzájárulásokat. A PPP által a hozzájárulások elengedésével az SJB-nek nyújtott támogatás összege tehát mintegy 2,3 millió EUR (lásd a 3. táblázatban).

(118) A holland hatóságok szerint a PPP a kiegészítő megállapodásban foglaltak ellenére csak a Damplein-projektre vonatkozó hozzájárulásokat engedte el, ami összesen 0,6 millió EUR-t jelent (2003. január 1-jei árakon). A holland hatóságok álláspontjukat – amely szerint a Dampleinre vonatkozó projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulás nagysága mintegy 0,6 millió EUR (2003. január 1-jei árakon), és amely szerint az SJB-nek a Leidschendam Centrum projekt egésze után (2003. január 1-jei árakon) összesen mintegy 2 millió EUR projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulást kell fizetnie – a 2004. évi együttműködési megállapodáshoz mellékelt építési programmal támasztják alá. A holland hatóságok utalnak továbbá egy képviselő-testületi előterjesztésre, amelyet az önkormányzat 2009. február 18-án küldött meg a képviselő-testület tagjainak, és amely szerint a hozzájárulások csökkentése az előterjesztés idején mintegy 0,7 millió EUR-val csökkentette a projekt-előkészítés eredményét.

([25]) Projekt-előkészítési hozzájárulás: lakásonként 4 587 EUR, minőségi hozzájárulás: lakásonként 3 645 EUR.

([26]) A projekt-előkészítési hozzájárulásból levonandó: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR; a minőségi hozzájárulásból levonandó: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) A Bizottság szerint azonban az építési programból és a képviselő-testületnek megküldött előterjesztésből nem állapítható meg, hogy a hozzájárulások elengedése kizárólag a Damplein-projektre vonatkozott volna. A kiegészítő megállapodásban foglaltak szerint a hozzájárulások elengedése nem csak a Damplein-projektre vonatkozik. A holland hatóságok nem tudták továbbá bizonyítani, hogy az SJB a 2004. évi együttműködési megállapodás 10.3. cikkében előírtak szerint 2004. július 1-jén ténylegesen befizette volna a Leidschendam Centrum projekt valamennyi lakása után a hozzájárulásokat.

8.1.3 *Az állami támogatás teljes összege*

(120) A 3. táblázatban ismertetett számítások szerint az SJB-nek odaítélt állami támogatás összege mintegy 6,9 millió EUR.

3. táblázat

	2004. évi együttműködési megállapodás		2010. márciusi kiegészítő megállapodás	Engedmény
	2003. január 1-jei árakon	2010. január 1-jei árakon	2010. január 1-jei árakon	2010. január 1-jei árakon
Földterület ára	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Projekt-előkészítési hozzájárulás	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Minőségi hozzájárulás	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Összesen	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **A támogatás visszafizettetése**

(121) Mivel a kifogásolt intézkedések jogellenes és összeegyeztethetetlen támogatást valósítanak meg, a támogatás nyújtása előtti piaci helyzet helyreállítása érdekében a támogatást vissza kell fizettetni. Ezért visszafizetési felszólítást kell küldeni az SJB egyesülésnek, amelynek tagjai a Schouten de Jong és a Bouwfonds, valamint az említett két vállalkozásnak, amelyek mindegyike egyetemlegesen felelős azért, hogy az SJB teljesítse a PPP-megállapodásból eredő kötelezettségeit ([27]).

(122) Amint az a 3. táblázatból kitűnik, az intézkedések összeegyeztethetetlennek tekintendő támogatási eleme 6 922 121 EUR, amely a következőkből tevődik össze: a földterület árának visszamenőleges csökkentése (4 622 480 EUR), valamint a projekt-előkészítési hozzájárulás (1 281 333 EUR) és a minőségi hozzájárulás (1 018 308 EUR) elengedése.

(123) A támogatást 2010. március 1-jén ítélték oda az SJB-nek. A visszafizetendő támogatás után visszafizetési kamatot kell fizetni 2010. március 1-jétől addig az időpontig, amíg az összeget ténylegesen vissza nem fizetik.

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

A belső piaccal összeegyeztethetetlen az a 6 922 121 EUR összegű állami támogatás, amelyet Hollandia 2010. március 1-jén az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének (3) bekezdését megsértve jogellenesen nyújtott a Schouten-de Jong Bouwfonds (a Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV és a Bouwfonds Ontwikkeling BV vállalkozásból álló egyesülés) javára a földterület vételárának visszamenőleges csökkentése és a Leidschendam-Voorburg településsel közösen megállapított projekt-előkészítési és minőségi hozzájárulás visszamenőleges elengedése formájában.

2. cikk

1. Hollandia visszaköveteli az 1. cikkben meghatározott összeegyeztethetetlen támogatást a Schouten-de Jong Bouwfonds és/vagy Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV és/vagy Bouwfonds Ontwikkeling BV vállalkozásoktól.

2. A visszafizettetendő összegek után kamat fizetendő attól a naptól kezdve, amikor azokat a Schouten-de Jong Bouwfonds és/vagy Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV és/vagy Bouwfonds Ontwikkeling BV rendelkezésére bocsátották, azaz 2010. március 1-jétől, addig a napig, amíg az összegek tényleges visszafizetése meg nem történik.

3. A kamatot a 794/2004/EK bizottsági rendelet V. fejezetével összhangban konszolidált alapon kell kiszámítani ([28]).

3. cikk

1. Az 1. cikkben említett támogatást azonnal és ténylegesen vissza kell fizettetni.

2. Hollandia gondoskodik e határozatnak a határozatról szóló értesítéstől számított négy hónapon belüli végrehajtásáról.

([27]) A 2004. november 22-i projekt-előkészítési célú PPP-megállapodás 4.1. cikke.

([28]) HL L 140., 2004.4.30., 1. o.

4. cikk

1. Hollandia a határozat közzétételétől számított két hónapon belül benyújtja a Bizottságnak a következő információkat:

a) a kedvezményezettektől visszakövetelendő teljes összeg (főösszeg és a visszafizettetési kamatok);

b) az e határozatnak való megfelelés érdekében már meghozott és tervezett intézkedések részletes ismertetése;

c) dokumentumok annak bizonyítására, hogy a kedvezményezetteket felszólították a támogatás visszafizetésére.

2. Hollandia folyamatosan tájékoztatja a Bizottságot az e határozat végrehajtása érdekében tett intézkedéseiről, amíg az 1. cikkben említett támogatás visszafizetése maradéktalanul meg nem történik. Hollandia a Bizottság egyszerű kérésére azonnali tájékoztatást ad az e határozat végrehajtása érdekében már meghozott és tervezett intézkedésekről. Ugyancsak részletes tájékoztatást nyújt az 1. cikkben megnevezett kedvezményezettek által már visszafizetett támogatásokról és visszafizettetési kamatokról.

5. cikk

E határozat címzettje a Holland Királyság.

Kelt Brüsszelben, 2013. január 23-án.

a Bizottság részéről

Joaquín ALMUNIA

alelnök