DECIZIA COMISIEI

din 23 ianuarie 2013

privind ajutorul de stat SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) pus în aplicare de Țările de Jos Presupusa vânzare a terenurilor sub prețul pieței de către municipalitatea Leidschendam-Voorburg

[notificat cu numărul C(2013) 87]

(Numai versiunea în limba olandeză este autentică)

(Text cu relevanță pentru SEE)

(2013/247/UE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special primul paragraf din articolul 108 alineatul (2),

având în vedere Acordul privind Spațiul Economic European, în special articolul 62 alineatul (1) litera (a),

după ce părțile interesate au fost invitate să își prezinte observațiile în temeiul dispozițiilor menționate anterior [1] și având în vedere observațiile acestora,

întrucât:

1. PROCEDURA

(1) Prin scrisoarea din data de 10 septembrie 2007, fundația *Stichting Behoud Damplein Leidschendam* (denumită în continuare „fundația"), înființată în 2006 pentru a apăra interesele locuitorilor din zona Damplein, municipalitatea Leidschendam-Voorburg (Țările de Jos), a înaintat o plângere către Comisia Europeană privind o presupusă acordare a unui ajutor de stat în contextul unui proiect imobiliar, inițiat de municipalitatea Leidschendam-Voorburg în cooperare cu o serie de părți private.

(2) Prin scrisoarea din 12 octombrie 2007, Comisia a transmis plângerea autorităților olandeze, spre examinare, împreună cu o solicitare de a răspunde la o serie de întrebări. Autoritățile olandeze au răspuns prin scrisoarea din 7 decembrie 2007. Comisia a transmis mai multe solicitări de informații autorităților olandeze, prin scrisorile din 25 aprilie 2008, 12 septembrie 2008, 14 august 2009, 12 februarie 2010 și 2 august 2011. Autoritățile olandeze au răspuns la aceste solicitări prin scrisorile din 30 mai 2008, 7 noiembrie 2008, 30 octombrie 2009, 12 aprilie 2010, 29 septembrie 2011 și, respectiv, 3 octombrie 2011. La 12 martie 2010, a avut loc o reuniune între serviciile Comisiei și autoritățile olandeze, și, ca urmare, informații suplimentare au fost transmise Comisiei prin scrisoarea din 30 august 2010.

(3) Prin scrisoarea din 26 ianuarie 2012, Comisia a informat Țările de Jos cu privire la decizia sa de inițiere a procedurii prevăzute la articolul 108 alineatul (2) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene [2] (denumit în continuare „TFUE") în ceea ce privește măsura specială de ajutor din cadrul proiectului imobiliar. Decizia Comisiei de a iniția procedura (denumită în continuare „decizia de inițiere") a fost publicată în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* [3]. Prin această decizie, Comisia invita părțile interesate să își prezinte observațiile cu privire la evaluarea preliminară a măsurii.

(4) Prin scrisoarea din 18 aprilie 2012, autoritățile olandeze și-au prezentat observațiile cu privire la decizia de inițiere, după ce au primit două prelungiri ale termenului de transmitere a observațiilor și după o întâlnire cu serviciile Comisiei la 12 martie 2012, în prezența beneficiarului măsurii în cauză.

(5) Prin scrisoarea din 16 aprilie 2012, fundația a transmis Comisiei observațiile sale privind decizia de inițiere. Versiunea neconfidențială a acestor observații a fost înaintată autorităților olandeze prin scrisoarea din 16 mai 2012. Prin scrisoarea din 14 iunie 2012, autoritățile olandeze au transmis răspunsul privind observațiile fundației.

2. DESCRIEREA MĂSURILOR

2.1 Beneficiarii și părțile implicate

(6) Beneficiarul măsurilor este parteneriatul Schouten-de Jong Bouwfonds (denumit în continuare „SJB"). Acest parteneriat a fost instituit de către societatea comercială cu răspundere limitată Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV (denumită în continuare „Schouten de Jong") și societatea comercială cu răspundere limitată Bouwfonds Ontwikkeling BV (denumită în continuare „Bouwfonds"), în scopul dezvoltării proiectului imobiliar contestat, și nu are personalitate juridică în conformitate cu legislația olandeză.

[1] JO C 86, 23.3.12, p. 12.

[2] Cu efect de la data de 1 decembrie 2009, articolele 87 și 88 ale Tratatului CE au devenit articolele 107 și 108 ale TFUE. Cele două seturi de dispoziții sunt în esență identice. În sensul prezentei decizii, trimiterile la articolele 107 și 108 din TFUE trebuie înțelese ca trimiteri la articolele 87 și, respectiv, 88 din Tratatul CE, dacă este cazul. TFUE a introdus, de asemenea, anumite schimbări terminologice, precum înlocuirea termenului de „Comunitate" cu „Uniune" și „piață comună" cu „piață internă". Terminologia din TFUE va fi folosită pe tot parcursul prezentei decizii.

[3] A se vedea nota de subsol nr. 1.

(7) În calitate de membre ale parteneriatului SJB, societățile Schouten de Jong și Bouwfonds ar trebui, de asemenea, să fie considerate beneficiare ale măsurilor de ajutor în cauză ([4]).

(8) Societatea Schouten de Jong, stabilită în Voorburg, Țările de Jos, desfășoară activități în domeniul dezvoltării de proiecte imobiliare în Țările de Jos, în special în zona Leidschendam. Cifra de afaceri a acesteia s-a ridicat la 60 de milioane EUR în 2011.

(9) Societatea Bouwfonds, stabilită în Delft, Țările de Jos, este o filială a companiei Rabo Vastgoed și totodată cel mai mare dezvoltator imobiliar din Țările de Jos și unul dintre cei mai mari trei actori de pe piața imobiliară europeană. Bouwfonds își desfășoară activitatea, în special, în Țările de Jos, Germania și Franța. Aceasta a avut o cifră de afaceri de 1,6 miliarde EUR în 2011.

(10) Municipalitatea Leidschendam-Voorburg (denumită în continuare: „municipalitatea") este situată în provincia Zuid-Holland, aproape de orașul Haga, Țările de Jos.

(11) Municipalitatea și SJB au înființat un parteneriat public-privat (denumit în continuare „PPP") sub forma unei societăți în nume colectiv, în vederea demarării etapei de amenajare a terenului în vederea unor lucrări de construcție în cadrul proiectului imobiliar contestat. Fiecare parte a PPP s-a angajat să suporte 50 % din costurile și riscurile asociate etapei de amenajare a terenului. În cadrul PPP deciziile erau luate prin unanimitate de voturi. Conform informațiilor furnizate de autoritățile olandeze, Schouten de Jong și Bouwfonds răspund în mod solidar pentru îndeplinirea de către SJB a obligațiilor care îi revin în temeiul acordului PPP ([5]).

2.2 **Proiectul imobiliar**

(12) La 6 aprilie 2004, Consiliul municipal a aprobat „Proiectul de plan general de amenajare a terenului Damcentrum" și „Proiectul de plan general Damcentrum", care reprezintă acordul-cadru privind reamenajarea centrului orașului Leidschendam (denumit în continuare „proiectul Leidschendam Centrum") ([6]). Proiectul Leidschendam Centrum vizează o suprafață de aproximativ 20,7 hectare și constă în demolarea a aproximativ 280 de unități locative în principal sociale, reînnoirea spațiilor publice și a serviciilor de utilități generale (canalizare, asfaltare, iluminat etc.) și în construirea a aproximativ 600 de noi unități locative – atât locuințe sociale, cât și locuințe pentru piața liberă –, construirea unui spațiu comercial (pentru cumpărături), cu o suprafață de aproximativ 3 000 de metri pătrați, a unui spațiu de parcare subteran pe două niveluri, precum și reamplasarea și reconstruirea unei școli. Proiectul Leidschendam Centrum a fost împărțit în mai multe subproiecte, dintre care unul este proiectul imobiliar Damplein (denumit în continuare „proiectul Damplein").

2.2.1 *Etapa de construcție*

(13) Pe baza proiectului Leidschendam Centrum, municipalitatea a încheiat un acord de cooperare cu câțiva dezvoltatori de proiecte privați, printre care și SJB, la data de 9 septembrie 2004 (denumit în continuare „acordul de cooperare din 2004"). Acordul de cooperare din 2004 prevede ca pentru fiecare dintre subpărțile specifice ale proiectului Leidschendam Centrum care le sunt încredințate dezvoltatorii de proiecte privați să construiască și să vândă, pe propriul risc și pe propria cheltuială, bunurile imobiliare avute în vedere.

(14) În conformitate cu acordul de cooperare din 2004, lucrările de construcții trebuiau să înceapă de îndată ce terenul ar fi fost pregătit pentru construcții [a se vedea considerentul (22) de mai jos] și autorizațiile de construire necesare ar fi fost obținute. Cu toate acestea, în ceea ce privește construcția de locuințe pentru piața liberă, dezvoltatorii privați au fost autorizați să amâne lucrările de construcție până când s-ar fi vândut anticipat 70 % din unitățile locative din zona subproiectului în cauză, fie că vânzarea era în combinație cu locuințe sociale sau nu [articolul 7 alineatul (5) din acordul de cooperare din 2004, denumit în continuare „clauza de 70 %"]. Prezenta clauză de 70 % este des întâlnită în contractele de construcții din Țările de Jos și constituie o încercare de a limita riscurile pentru dezvoltatorii de proiecte privind construirea de bunuri imobiliare care ar putea să nu fie vândute. Cu toate acestea, acordul nu a prevăzut posibilitatea de a amâna lucrările de construcție în ceea ce privește spațiile comerciale și parcarea subterană.

(15) Conform atât acordului de cooperare din 2004, cât și unui acord suplimentar, încheiat pe 22 noiembrie 2004, privind proiectul (denumit în continuare „acordul privind proiectul SJB"), SJB urma să construiască 242 de unități locative în total, dintre care 74 erau planificate inițial să fie construite în zona Damplein ([7]). SJB urma, de asemenea, să construiască un spațiu comercial de aproximativ 2 400 de metri pătrați în zona Damplein și o parcare subterană, care, pe lângă o secțiune privată (75 de spații de parcare) ar fi inclus, de asemenea, o secțiune publică (225 de spații de parcare). Atât spațiile comerciale, cât și unitățile locative urmau să fie construite deasupra parcării subterane.

([4]) Trimiterile la SJB din cadrul prezentei decizii ar trebui să fie, de asemenea, considerate ca fiind trimiteri la ambele societăți, Schouten de Jong și Bouwfonds.

([5]) Articolul 4.1 din acordul privind exploatarea terenului/acordul PPP din 22 noiembrie 2004 prevede următoarele: „Municipalitatea și SJB înființează o societate în nume colectiv la data semnării acestui acord. Ca atare, începând cu această dată, ambele părți răspund în mod solidar de exploatarea terenului, pe baza acordurilor de repartizare a terenului care vor fi încheiate separat, de comun acord. Cheltuielile și riscurile aferente proiectului revin 50 % societății comerciale SJB și 50 % municipalității. Societățile comerciale Schouten și Bouwfonds răspund în mod solidar pentru respectarea de către SJB a obligațiilor care îi revin în urma încheierii acestui acord (acordul de cooperare și acordul privind executarea proiectului)."

([6]) Proiectul a fost denumit inițial proiectul Damcentrum, dar a fost redenumit proiectul Leidschendam Centrum în 2005. În prezenta decizie denumirea „proiectul Leidschendam Centrum" este utilizată pentru a face referire la proiectul imobiliar.

([7]) Planurile finale pentru zona Damplein prevedeau construirea a doar 67 de unități locative de către SJB.

(16) După cum au subliniat în mod explicit și autoritățile olandeze în observațiile lor, municipalitatea nu a fost implicată în etapa de construcție a proiectului și nu și-a asumat niciun risc în ceea ce privește vânzarea unităților locative și a spațiilor comerciale. De profiturile obținute din aceste vânzări, dacă era cazul, urmau să beneficieze în mod direct dezvoltatorii privați. Ar trebui să se facă o distincție între etapa de construcție a proiectului și așa-numita etapă de amenajare a terenului, în care municipalitatea și SJB au fost implicate prin intermediul parteneriatului PPP, conform căruia fiecare dintre părți își asuma 50 % din riscurile aferente [a se vedea considerentul (17) de mai jos].

2.2.2 *Etapa de amenajare a terenului*

(17) Înainte de a putea începe lucrările de construcție aferente fiecărei părți a proiectului, era necesar să se achiziționeze terenul, să se reamenajeze infrastructura publică și să se pregătească terenul pentru construcții. Deoarece se aștepta ca această etapă „de amenajare a terenului" să genereze costuri importante (estimate la acel moment la aproximativ 30 de milioane EUR) și riscuri semnificative, municipalitatea a decis să înființeze un PPP cu SJB în vederea efectuării acestor lucrări ([8]). În acest scop, municipalitatea și SJB au semnat un acord de amenajare a terenului/PPP la 22 noiembrie 2004 (denumit în continuare „acordul GREX").

(18) În schimbul participării sale la etapa de amenajare a terenului, SJB urma să obțină o parte din veniturile PPP și să primească drepturile de dezvoltare pe parcelele alocate anterior municipalității ([9]). Conform acordului GREX, atât municipalitatea, cât și SJB urmau să acorde o contribuție financiară directă în cadrul PPP în vederea efectuării lucrărilor de amenajare a terenului ([10]). Acordul GREX prevede, de asemenea, că municipalitatea și SJB suportă fiecare 50 % din costurile și riscurile aferente etapei de amenajare a terenului (articolul 4.1 din GREX) și că veniturile/pierderile finale aferente aceleiași etape vor fi distribuite în funcție de normele stabilite în acordul de cooperare din 2004 (articolul 14.3). Acesta din urmă prevedea că, la sfârșitul fazei de amenajare a terenului, un rezultat pozitiv sau negativ de până la 1 milion de EUR trebuia să fie distribuit în mod egal între municipalitate și SJB, iar în cazul înregistrării unui rezultat pozitiv de peste 1 milion EUR, suma care ar fi depășit acest prag trebuia să fie împărțită între municipalitate, SJB și celelalte părți participante la etapa de construcție a proiectului imobiliar (articolul 10.9 din acordul de cooperare din 2004).

(19) Pe lângă efectuarea lucrărilor de pregătire a terenului, etapa de amenajare a terenului a cuprins, de asemenea, construirea, exploatarea temporară și revânzarea părții publice a parcării subterane și construirea școlii (articolul 4 din GREX). În acest scop, PPP a convenit cu SJB ca acesta din urmă să construiască secțiunea publică a parcării subterane, care a fost considerată a fi legată în mod intrinsec de secțiunea privată a parcării (articolul 9 din GREX), lucrări pentru care SJB urma să primească din partea PPP o sumă maximă de aproximativ 4,6 milioane EUR (nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 2003) (articolul 6 din acordul de proiect SJB). Construcția secțiunii private a parcării subterane urma să fie finanțată de către SJB. PPP intenționa să vândă întreaga parcare subterană unui terț, iar veniturile obținute din vânzarea respectivă urmau să revină PPP, care trebuia sa le împartă între municipalitate și SJB.

(20) În final, PPP urma să contribuie, de asemenea, cu 50 % din costurile aferente construcției unei școli într-o altă zonă a proiectului Leidschendam Centrum. Restul de 50 % urma să fie finanțat direct de către municipalitate (articolul 8 din GREX).

(21) După cum reiese din considerentele (17) - (20) de mai sus, costurile aferente etapei de amenajare a terenului au constat în principal în costurile de achiziție a terenului, în măsura în care acesta nu era deja proprietatea municipalității la acea dată, costurile de pregătire a terenului pentru construcții, costurile pentru secțiunea publică a parcării subterane și 50 % din costurile de construcție a școlii.

(22) În etapa de amenajare a terenului, PPP urma să genereze venituri în principal din vânzarea de terenuri, după pregătirea acestora în vederea construcției, către dezvoltatorii de proiecte privați, inclusiv către SJB. Fiecare dezvoltator de proiect urma să cumpere partea din teren care îi revenea în scopul construirii de unități locative și spații comerciale. Prețurile pentru teren au fost stabilite la articolul 10 și în anexa 3a la acordul de cooperare din 2004. În acordul de cooperare din 2004 se prevedea explicit că aceste prețuri erau prețuri minime și că ele puteau crește în cazul în s-ar fi construit pe o suprafață de teren mai mare decât cea planificată. Aceste prețuri se bazau pe raportul de evaluare întocmit de un expert independent la data de 11 martie 2003, în care se considera că prețurile estimate erau în conformitate cu preturile pieței. Plata prețului terenului urma să fie efectuată de îndată ce dezvoltatorul privat în cauză ar fi obținut autorizația de construire necesară și cel mai târziu în momentul transferului juridic al terenurilor (articolul 10.5 din acordul de cooperare din 2004).

(23) Prețul terenului vândut de PPP către SJB pentru ansamblul proiectului Leidschendam Centrum a fost stabilit la minimum 18,5 milioane EUR (nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 2003). Prețul terenului din zona Damplein vândut de PPP către SJB a fost stabilit la minimum 7,2 milioane EUR (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2003), sumă indexată anual cu 2,5 % până în momentul efectuării plății.

([8]) Nu s-a efectuat nicio procedură de achiziții publice în acest caz. Prezenta decizie nu aduce atingere niciuneia dintre analizele pe care Comisia le-ar putea efectua în ceea ce privește aspectele de achiziție publică ale proiectului în cauză.

([9]) Punctul 5.1.2 din Planul general de amenajare a terenului Damcentrum din 10 februarie 2004.

([10]) În conformitate cu Planul general de amenajare a terenului Damcentrum din 10 februarie 2004, municipalitatea urma să contribuie cu 7,3 milioane EUR, în timp ce SJB urma să contribuie cu 2,6 milioane EUR.

(24) În al doilea rând, PPP urma să obțină venituri suplimentare prin impunerea unei taxe de amenajare a terenului și a unei taxe de calitate pentru fiecare dezvoltator privat, în conformitate cu articolul 10.3 din acordul de cooperare din 2004 ([11]). Aceste taxe au fost calculate pe baza numărului de unități locative care urmau să fie construite de către dezvoltatorul de proiect privat și puteau fi majorate sau reduse, în funcție de numărul de unități locative efectiv construite. Aceste taxe erau scadente la data de 1 iulie 2004 și trebuiau să fie plătite într-o singură tranșă, pentru toate unitățile locative construite de dezvoltatorul privat în cauză în cadrul proiectul Leidschendam Centrum.

(25) În ceea ce privește SJB, taxa totală de amenajare a terenului fost stabilită la aproximativ 1,1 milioane EUR și taxa de calitate la aproximativ 0,9 milioane EUR (nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 2003), sume indexate anual cu 2,5 % până în momentul efectuării plății, pentru toate unitățile locative planificate a fi construite în zona centrală a orașului Leidschendam. Valoarea finală a taxei de amenajare a terenului și cea a taxei de calitate urmau să depindă de numărul de unități locative construite efectiv.

2.3 **Reducerea retroactivă a prețurilor și scutirea retroactivă de plata taxelor**

(26) În conformitate cu calendarul stabilit în martie 2004, lucrările de construcție în zona Damplein au fost inițial planificate să înceapă în noiembrie 2005. Cu toate acestea, din cauza mai multor proceduri judiciare naționale, obținerea autorizațiilor de construire de care SJB avea nevoie pentru a începe lucrările a fost amânată și, în cele din urmă, autorizațiile au fost obținute abia în noiembrie 2008.

(27) SJB a început vânzarea anticipată a unităților locative în februarie 2007, dar s-a confruntat cu dificultăți privind vânzarea acestora și, în cele din urmă, a reușit să vândă anticipat numai 20 din cele 67 de unități locative planificate. Din cauza întârzierilor întâmpinate în obținerea autorizațiilor de construire necesare, aceste contracte de vânzare anticipată au fost anulate în septembrie 2008, astfel încât atunci când SJB a obținut, în cele din urmă, autorizațiile de începere a lucrărilor în luna noiembrie a anului respectiv, niciuna dintre unitățile locative pe care SJB trebuia sa le construiască în zona Damplein nu fusese vândută anticipat. Între timp s-a declanșat criza financiară, care a afectat în special piața imobiliară olandeză.

(28) În acest context, SJB a informat municipalitatea că nu va demara lucrările de construcție, în ciuda faptului că prevederile acordului de cooperare din 2004 îi permiteau să amâne construcția unităților locative doar în cazul în care mai puțin de 70 % din aceste unități ar fi fost vândute. Astfel cum s-a explicat în considerentul (14) de mai sus, clauza privind procentul de 70 % nu se aplică construcției spațiilor comerciale și parcărilor subterane.

(29) În toamna anului 2008, SJB a prezentat parteneriatului PPP o propunere conform căreia urma să plătească suma de 4 milioane EUR pentru terenul din zona Damplein, în loc de suma de 7,2 milioane EUR (nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 2003) care a fost convenită inițial, și să înceapă lucrările de construcție în aprilie 2009, indiferent de numărul unităților locative vândute anticipat. În schimbul acestei reduceri de preț, SJB era dispus să renunțe la dreptul său de a invoca clauza de 70 % prevăzută în acordul de cooperare din 2004. SJB a propus de asemenea să contacteze un investitor care ar fi garantat cumpărarea unităților locative nevândute. Potrivit autorităților olandeze, această propunere ar fi condus la un preț mai mic decât cel care s-ar fi putut obține în urma unei vânzări directe către persoane private.

(30) La data de 18 decembrie 2008, PPP și SJB au încheiat un acord de principiu privind reducerea prețului, dar înainte ca acesta să fie supus spre aprobare Consiliului municipal, municipalitatea a mandatat un expert independent să determine dacă prețul calculat de SJB era în conformitate cu prețul pieței. În raportul său din 11 februarie 2009, expertul a concluzionat că suma de 4 milioane EUR (nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 2010), calculată pe baza metodei valorii reziduale și oferită pentru terenul din zona Damplein, putea fi considerată ca fiind conformă cu prețul pieței în 2010, luând în considerare faptul că SJB s-a angajat să vândă anticipat unitățile locative nevândute unui investitor și că a fost de acord să își reducă marja de profit și de risc prevăzută inițial de la 5 % la 2 %. În raport nu s-a luat în considerare reducerea taxei de amenajare a terenului și a taxei de calitate.

(31) Pe baza acestui raport și având în vedere că, potrivit autorităților olandeze, municipalitatea se temea de întârzieri suplimentare și a considerat că este în interesul general ca faza de construcție să fie demarată cât mai curând posibil, Consiliul municipal a decis, în cadrul reuniunii sale din 10 martie 2009, că PPP ar fi de acord să reducă prețul și taxele convenite inițial în 2004 cu SJB pentru terenul situat în zona Damplein. În propunerea Consiliului municipal din 18 februarie 2009, care a fost transmisă membrilor consiliului, se menționa o scădere a prețului terenului și o scădere a taxei de amenajare a terenului și a taxei de calitate. În plus, în propunere se menționa faptul că în urma acestor reduceri etapa de amenajare a terenului, care inițial fusese calculată la nivelul pragului de rentabilitate, ar deveni generatoare de pierderi. În propunere se solicită, de asemenea, autorităților locale să prevadă o rezervă necesară pentru 50 % din pierderi. În plus, în propunere se menționa că, din cauza crizei financiare, SJB nu a fost în măsură să obțină suficiente fonduri pentru finanțarea proiectului de dezvoltare a zonei Damplein.

(32) Scăderea prețului a fost oficializată printr-un acord încheiat la data de 1 martie 2010 (denumit in continuare „acordul suplimentar"), între municipalitate, PPP și SJB. Acest acord modifică acordul de cooperare din 2004, acordul privind proiectul SJB și acordul privind executarea proiectului încheiat cu municipalitatea la 22 noiembrie 2004. La primul alineat al articolului

([11]) În conformitate cu *Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009* (Regulamentul privind amenajarea terenurilor, stabilit de Primăria Leidschendam-voorburg 2009), municipalitatea poate invita părțile interesate din sectorul privat să contribuie la costurile aferente lucrărilor de infrastructură. În acest scop, acordul de cooperare din 2004 stipulează că părțile private vor plăti PPP un comision de amenajare a terenului și, deoarece municipalitatea a decis să utilizeze produse de înaltă calitate pentru dezvoltarea zonei publice, acestea vor plăti, pe lângă prețul terenului, și o taxă de calitate.

2.1.2 din acordul suplimentar se prevedea că, spre deosebire de ceea ce s-a convenit în cadrul acordului de cooperare din 2004, prețul terenului din zona Damplein care urma să fie vândut SJB era de 4 milioane EUR. La al doilea alineat al articolului 2.1.2 din acordul suplimentar se prevedea abrogarea taxei de amenajare a terenului și a taxei de calitate. La acest al doilea alineat nu se făcea nicio referire explicită la terenul din zona Damplein ([12]).

(33) Acordul suplimentar specifică, de asemenea, că SJB a început lucrările de construcție în zona Damplein la 7 iulie 2009 și că trebuia să efectueze aceste lucrări fără întrerupere. Lucrările trebuiau să se încheie până în decembrie 2011. În cazul predării cu întârziere, SJB trebuia să ramburseze o parte din prețul redus. Predarea terenului urma să aibă loc cel mai târziu la mijlocul lunii martie a anului 2010, iar plățile urmau să fie efectuate cel mai târziu la data predării.

(34) În plus, la 13 iulie 2009, PPP și SJB au încheiat un nou acord privind parcarea publică subterană ([13]). În conformitate cu prezentul acord, SJB trebuia să înceapă lucrările de construcție la parcarea publică în cursul celui de-al doilea trimestru al anului 2009 și să le finalizeze până la o anumită dată limită. PPP urma să plătească SJB suma de 5,4 milioane EUR (nivelul prețurilor la data de 1 aprilie 2009) pentru lucrările de construcție a parcării publice ([14]); această sumă urma să rămână fixă până la predare și nu putea fi indexată.

(35) La 15 ianuarie 2010, SJB și Wooninvest Projecten BV, o societate care are legături cu unul dintre dezvoltatorii de proiecte care au semnat acordul de cooperare din 2004, au semnat un contract de vânzare-cumpărare/construcție („koop/aannemingsovereenkomst") pentru achiziționarea a 43 de unități locative, pe care Wooninvest urma să le închirieze unor persoane private. Părțile au convenit ca unitățile locative pentru care SJB ar fi găsit un cumpărător privat înainte de data de 29 ianuarie 2010 să nu mai fie vândute societății Wooninvest. Acordul prevedea de asemenea că, în perioada cuprinsă între 29 ianuarie 2010 și data predării unităților locative către Wooninvest, SJB putea răscumpăra de la Wooninvest unitățile vândute în aceleași condiții în care acestea au fost vândute, plus plata unei compensații pentru costurile suportate de Wooninvest și a unei dobânzi de 6 % pe an pentru perioada scursă între data efectuării de către Wooninvest a plății către SJB și data la care unitățile locative urmau să fie predate societății SJB de către Wooninvest (articolul 24).

([12]) La articolul 2.1.2 punctul 1 din acordul suplimentar se prevăd următoarele: „Prin derogare de la regulile stabilite în cadrul acordurilor menționate în partea introductivă (i) prețul de cumpărare al bunului vândut, pe care cumpărătorul îl datorează vânzătorului la predare, este stabilit la 4 000 000 EUR, conform condițiilor stipulate în prezentul acord, (patru milioane de euro), fără TVA care cade în sarcina cumpărătorului și plus 5 % dobândă începând cu data de 1 ianuarie 2010, (ii) taxa GREX și taxa de calitate convenite inițial nu mai trebuie achitate, (iii) terenul va fi predat după ce a fost pregătit pentru construcție. Prețul de cumpărare se bazează pe prețul de referință la data de 1 ianuarie 2010 și nu poate fi compensat."

([13]) Acest nou acord se referă la 208 spații de parcare, adică mai puțin decât numărul de 225 de locuri prevăzut inițial.

([14]) Această sumă corespunde sumei de 4,6 milioane EUR (nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 2003), convenite anterior, care urma să fie indexată cu 2,5 % până la data de 1 ianuarie 2010.

3. DECIZIA DE INIȚIERE A PROCEDURII OFICIALE DE INVESTIGARE

(36) Prin decizia de inițiere, Comisia a demarat procedura oficială de investigare prevăzută la articolul 108 alineatul 2 din TFUE, privind reducerea retroactivă a prețului terenului și anularea taxei de amenajare a terenului și a taxei de calitate de către PPP în beneficiul SJB (măsuri denumite în continuare: „măsurile contestate"), pe motiv că aceste măsuri reprezintă un posibil ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE și deoarece Comisia pune la îndoială compatibilitatea acestor măsuri cu principiile pieței comune.

(37) În special, Comisia a considerat că era puțin probabil ca un vânzător privat ipotetic aflat într-o situație similară cu cea în care se afla municipalitatea să fi fost de acord cu reducerea de preț și scutirea de taxe propuse, în temeiul principiului investitorului privat în economia de piață. Prin scăderea retroactivă a prețului terenului vândut societății SJB, PPP și, prin urmare, municipalitatea, au decis să suporte riscul unei piețe a locuințelor în regres. Acest comportament este contrar propriilor afirmații ale autorităților olandeze, conform cărora etapa de construcție a proiectului urma să fie în întregime pe riscul și cheltuiala privată a dezvoltatorilor de proiecte, inclusiv a SJB. Deoarece PPP, în calitate de vânzător al terenului, nu a avut nicio implicare financiară în această etapă a proiectului, nu exista niciun motiv pentru a considera că un vânzător privat ipotetic, aflat într-o situație similară cu cea în care se afla municipalitatea, ar fi fost de acord să reducă retroactiv prețul de vânzare convenit pentru o parcelă, pe motivul că cumpărătorul întâmpina dificultăți în vânzarea unităților locative pe care intenționa să le construiască pe acel teren. Nici scutirea de plata taxei de amenajare a terenului și a taxei de calitate nu părea să se conformeze cu principiul investitorului privat în economia de piață, având în vedere că era puțin probabil ca un investitor privat să renunțe retroactiv la contribuția la costurile sale, fără a solicita o compensație în schimb.

(38) În final, Comisia și-a exprimat unele îndoieli cu privire la faptul că măsurile contestate ar putea intra sub incidența domeniului de aplicare al uneia dintre excepțiile prevăzute la articolul 107 din TFUE.

4. OBSERVAȚIILE ȚĂRILOR DE JOS

(39) Prin scrisoarea din data de 18 aprilie 2012, autoritățile olandeze și-au prezentat observațiile în privința deciziei de inițiere a procedurii de investigare de către Comisie.

4.1 Observații privind faptele

(40) Autoritățile olandeze au precizat că, contrar celor sugerate de formularea articolului 2.1.2 din acordul suplimentar, municipalitatea nu a renunțat la totalul sumelor reprezentând taxa de amenajare a terenului și taxa de calitate, convenite în cadrul acordului de cooperare din 2004, ci numai la acele taxe care au fost datorate de SJB pentru unitățile locative care urmau să fie construite în zona Damplein. Potrivit autorităților olandeze, aceste taxe se ridicau împreună la suma de 551 544 EUR (nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 2003, care ar fi coincis

cu suma totală de 719 400 EUR la 1 ianuarie 2010). Pentru a-și justifica poziția, autoritățile olandeze au făcut referire la o propunere trimisă de municipalitate Consiliului municipal la 18 februarie 2009 și la un program de construcții anexat la acordul de cooperare din 2004, în care valoarea taxei de exploatare a terenului și a taxei de calitate pentru zona Damplein era stabilită la 551 554 EUR.

(41) În plus, autoritățile olandeze au informat Comisia că în cadrul PPP fuseseră discutate deja în 2006 și 2008 scăderi de preț în beneficiul SJB. Se pare că în 2006 PPP a decis reducerea prețului de vânzare a terenurilor pentru spațiile comerciale din cauza faptului că spațiul comercial care putea fi construit era mai mic decât spațiul prevăzut inițial, iar în 2008 PPP a decis să acorde SJB o compensație pentru eliberarea cu întârziere a autorizației de construire. Aceste reduceri de preț urmau să fie acordate cu condiția ca SJB să primească o autorizație de construire valabilă până la data de 1 octombrie 2008. Deoarece acest lucru nu s-a întâmplat, părțile au decis să renegocieze reducerea prețului. Potrivit autorităților olandeze, reducerea prețului pentru terenul din zona Damplein, precum și scutirea de taxe ar trebui să fie calculate astfel cum este prezentat în tabelul 1 de mai jos.

Tabelul 1

Calculul reducerii de preț și al scutirii de taxe conform propunerii autorităților olandeze

Reducerea prețului terenului din zona Damplein	Valoare la 1.1.2010
Valoarea terenului	8 622 480
Taxa de amenajare a terenului și taxa de calitate	719 400
Total teren și taxe	9 341 880
Reducerile de preț convenite între 2006 și 2008	– 1 734 245
Valoarea redusă	7 607 635
Valoarea menționată în acordul suplimentar din martie 2010	– 4 000 000
Total reduceri	**3 607 635**

4.2 **Observații privind existența ajutorului de stat**

(42) Autoritățile olandeze nu sunt de acord că măsurile contestate pot fi considerate drept ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE. În esență, autoritățile olandeze susțin că măsurile contestate nu au conferit SJB vreun avantaj pe care aceasta nu l-ar fi obținut în condiții normale de piață.

(43) În schimb, autoritățile olandeze sunt de părere că municipalitatea a acționat în conformitate cu principiul investitorului privat în economia de piață, deoarece nerealizarea proiectului Damplein ar fi avut un efect asupra întregului proiect privind centrul orașului Leidschendam, Leidschendam Centrum, și ar fi cauzat daune directe și indirecte municipalității.

(44) Pentru a calcula daunele directe, municipalitatea a presupus, în primul rând, că SJB ar fi avut nevoie de cel puțin doi ani pentru a vinde, în perioada de criză, 70 % din unitățile locative și pentru a începe lucrările de construcții în absența acordului suplimentar. Municipalitatea a estimat la 2,85 milioane EUR daunele directe pe care o nouă întârziere de doi ani le-ar fi cauzat parteneriatului PPP, sumă din care 50 % ar fi fost pe cheltuiala municipalității. În plus, aceasta a estimat costuri directe suplimentare pentru municipalitate în valoare de 50 000 EUR numai pentru menținerea zonei deteriorate (a se vedea tabelul 2).

Tabelul 2

Daune directe calculate de către autoritățile olandeze

Daune directe pe durata a 2 ani	PPP	municipalitate (50 %)
Costurile dobânzii pentru o facilitate de credit (5 % timp de 2 ani, suma scadentă la 1.1.2009: 17 milioane EUR)	1 800 000	900 000
Provizioane pentru garduri, semnalizare rutieră și întreținere	60 000	30 000
Provizioane pentru creșterea prețului (indexare cu 2,5 %)	385 000	192 500
Costuri de proiectare suplimentare, și anume costuri pentru biroul de proiectare, cum ar fi administrația financiară, asigurările etc.	600 000	300 000
Costurile de întreținere a zonei deteriorate		50 000
Total	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) În plus, autoritățile olandeze susțin că municipalitatea ar fi suferit daune indirecte din cauza unei astfel de întârzieri, care constau în deteriorarea continuă a spațiului public, pierderea încrederii locuitorilor și a viitorilor cumpărători de bunuri imobiliare în zonă, costuri pentru schimbarea destinației magazinelor, solicitări de despăgubiri din partea întreprinderilor, costuri de întreținere și costuri rezultate din modificările de planuri pentru celelalte subproiecte. O astfel de întârziere putea însemna de asemenea sfârșitul centrelor comerciale în zona de dezvoltare a proiectului, centre a căror prezență contribuie de fapt la viabilitatea întregii zone. Deja înainte de începerea proiectului, aproximativ 23 % din magazine erau vacante și, până în 2010, 27 % dintre acestea nu erau în folosință. Fără revitalizarea de rigoare, întreaga zonă ar continua să se deterioreze.

(46) Autoritățile olandeze sunt, prin urmare, de părere că municipalitatea a acționat ca un investitor privat în economia de piață, ținând seama de previziunile financiare și încercând să limiteze, în propriul interes, daunele directe și indirecte cauzate de întârzierea în continuare a proiectului. În același timp, aceasta a obținut garanția că lucrările de construcție în zona Damplein vor fi executate.

(47) În al doilea rând, autoritățile olandeze au susținut că municipalitatea a acționat ca un investitor privat deoarece a acordat măsurile contestate în schimbul unui angajament din partea SJB că ar renunța la dreptul său de a invoca clauza de 70 %. Faptul că SJB nu a mai putut invoca clauza de 70 % a avut un impact asupra validității ipotezelor utilizate în evaluarea inițială a terenului în 2003 și în determinarea prețului convenit în acordul de cooperare din 2004. Potrivit autorităților olandeze, reducerea prețului de vânzare a terenului și scutirea de taxe au reprezentat compensația pe care municipalitatea a trebuit să o plătească pentru ca SJB să fie de acord să renunțe la dreptul său de a invoca clauza de 70 %. Fără acordul suplimentar, SJB nu ar fi început lucrările de construcție în zona Damplein.

4.3 **Observații privind compatibilitatea ajutorului de stat**

(48) În cazul în care Comisia concluzionează că măsurile contestate reprezintă o formă de ajutor de stat, autoritățile olandeze susțin că acest ajutor ar fi compatibil cu piața internă, în conformitate cu articolul 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE.

4.3.1 *Interesul public*

(49) Autoritățile olandeze susțin că municipalitatea avea un interes public în realizarea acestui proiect. Întrucât o mare parte a terenurilor din zona Damplein era în paragină și zona se deteriora, municipalitatea a considerat că începerea lucrărilor de construcții în Damplein era crucială nu numai pentru dezvoltarea zonei în cauză, dar și pentru întreaga zonă centrală a orașului Leidschendam. În special, întârzierea construcției parcării subterane putea să pună în pericol realizarea celorlalte subproiecte.

4.3.2 *Obiectivul de interes comun*

(50) Potrivit autorităților olandeze, revitalizarea centrului orașului Leidschendam contribuie la obiectivul coeziunii economice și sociale, astfel cum este prevăzut la articolul 3 din Tratatul privind Uniunea Europeană (denumit în continuare TUE) și la articolul 174 din TFUE. Prin reamenajarea centrului orașului, spațiul limitat disponibil pentru noile unități locative, infrastructuri comerciale și parcarea subterană din Leidschendam este utilizat eficient, iar prin îmbunătățirea infrastructurii publice se contribuie la coeziunea întregii zone de centru a orașului.

4.3.3 *Caracterul adecvat al acordului suplimentar*

(51) Autoritățile olandeze susțin că parteneriatul SJB nu putea fi obligat să înceapă lucrările de construcție în zona Damplein din cauza clauzei de 70 % din acordul de cooperare din 2004. În momentul în care SJB a primit o autorizație de construire valabilă, criza creditelor se resimțise și pe piața imobiliară olandeză, fapt care a redus și mai mult posibilitatea ca SJB să vândă repede, anticipat, 70 % din locuințele pentru piața liberă. Prin urmare, acordul de cooperare din 2004 a fost renegociat, deoarece municipalitatea a considerat că era de cea mai mare importanță să se înceapă lucrările de construcții în zona Damplein. Acordul suplimentar a fost, prin urmare, oportun și necesar în vederea realizării obiectivului municipalității, acela de revitalizare a zonei Damplein.

4.3.4 *Proporționalitatea*

(52) Având în vedere faptul că municipalitatea dorea începerea imediată a lucrărilor de construcție, SJB a trebuit să renunțe la dreptul de a invoca clauza de 70 % și a trebuit să înceapă lucrările de construcție cu riscul ca unitățile locative să nu fie vândute. Prin urmare, prețul convenit inițial a fost recalculat de către SJB. Ulterior, acest calcul a fost verificat de un expert independent, care a considerat că prețul convenit era în conformitate cu prețurile pieței.

(53) Potrivit autorităților olandeze, faptul că prețul a fost declarat ca fiind conform cu prețurile pieței de către un expert independent este un indiciu că reducerea prețului este proporțională. Acest lucru ar implica, de asemenea, că nu a existat nicio supracompensare în beneficiul societății SJB. Scăderea prețului a fost contravaloarea pe care municipalitatea a trebuit să o plătească pentru ca SJB să fie de acord să renunțe la dreptul său de a invoca clauza de 70 %. Fără acordul suplimentar, SJB nu ar fi început lucrările de construcție în zona Damplein.

(54) În plus, prin participarea sa la PPP, parteneriatul SJB va suporta el însuși 50 % din riscurile și costurile legate de amenajarea terenului și, prin urmare, va participa la scăderea convenită a prețului de vânzare. Pentru a ajunge la pragul de rentabilitate pentru amenajarea terenului, s-a decis ca SJB să contribuie cu suma de 2,6 milioane EUR în cadrul PPP (punctul 5.2.1 din Planul general privind exploatarea terenului Damcentrum) și deoarece PPP a suportat 50 % din costurile pentru construcția școlii, 25 % din costurile respective reveneau SJB (0,7 milioane EUR).

4.3.5 *Denaturarea concurenței*

(55) În final, autoritățile olandeze susțin că reducerea retroactivă a prețului se referă la construirea celor 67 de unități locative și 14 sedii comerciale care vor fi vândute la prețuri evaluate de un expert independent ca fiind conforme cu prețurile pieței. În consecință, denaturarea concurenței ar avea un caracter local și nu ar prevala asupra efectelor pozitive ale finalizării proiectului.

5. **OBSERVAȚII PREZENTATE DE PĂRȚILE TERȚE**

(56) Doar fundația a transmis observații în urma deciziei de inițiere a procedurii de investigare. Fundația salută decizia de inițiere a procedurii de investigare, dar este de părere că măsurile contestate descrise în această decizie fac parte dintr-o procedură de ajutor de stat mult mai amplă și face referire la plângerea și informațiile suplimentare pe care aceasta le-a transmis. În special, fundația se referă la terenul pe care se pare că municipalitatea l-a cedat gratis parteneriatului PPP.

(57) Fundația este de părere că întârzierea proiectului nu a fost provocată de procedurile judiciare naționale inițiate de ea și consideră că nu criza financiară a fost cauza întârzierii înregistrate în vânzarea unităților locative în zona Damplein. Conform fundației, nu a existat o cerere pe piață pentru tipul de locuințe propuse pentru zona Damplein, încă de la începutul proiectului în 2004.

(58) Conform fundației, terenul nu a fost evaluat de către un expert independent, nici în 2003, nici în 2009.

6. OBSERVAȚII DIN PARTEA AUTORITĂȚILOR OLANDEZE REFERITOARE LA OBSERVAȚIILE PĂRȚILOR TERȚE

(59) Autoritățile olandeze afirmă că structurarea proiectului de către municipalitate a fost transparentă și că aceasta a fost descrisă în „Proiectul planului general Damcentrum", aprobat la 6 aprilie 2004. Numai acordurile sensibile din punct de vedere financiar sau părți ale acestora au fost confidențiale.

(60) Privind cedarea gratuită a terenului către PPP, municipalitatea a explicat că aceasta nu face parte din decizia de inițiere și a făcut referire la observațiile transmise Comisiei în 2009, în care a declarat că cedarea nu a fost gratuită deoarece PPP a prestat servicii în schimb. În observațiile sale anterioare, municipalitatea a subliniat că lucrările efectuate de către PPP ar fi trebuit, în mod normal, să fie suportate de către municipalitate.

(61) Potrivit autorităților olandeze, atât diferitele proceduri juridice inițiate de către fundație, care au generat multă publicitate negativă pentru proiect, cât și criza creditelor, au avut un efect negativ asupra vânzării unităților locative din zona Damplein. Cu toate acestea, atunci când au început vânzările, în 2007, aproape o treime din unitățile locative au fost vândute. Contractele de vânzare respective au fost ulterior anulate din cauza eliberării cu întârziere a autorizațiilor de construire necesare. Prin urmare, se poate concluziona că exista o cerere pentru aceste unități la începutul proiectului.

(62) Autoritățile olandeze notează, de asemenea, faptul că experții independenți au fost selectați de către municipalitate, care nu avea niciun interes în a obține o valoare scăzută pentru teren.

7. EVALUAREA MĂSURILOR CONTESTATE

7.1 Existența ajutorului de stat în temeiul articolului 107 alineatul (1) din TFUE

(63) Articolul 107 alineatul (1) din TFUE prevede că „sunt incompatibile cu piața internă ajutoarele acordate de state sau prin intermediul resurselor de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producerii anumitor bunuri, în măsura în care acestea afectează schimburile comerciale dintre statele membre".

(64) În primul rând, nu a fost contestat faptul că SJB, precum și Schouten de Jong și Bouwfonds, membre ale acestui parteneriat, pot fi considerate drept întreprinderi în sensul prezentei dispoziții, deoarece acestea urmăresc activități economice prin care se oferă bunuri și servicii pe piață, astfel cum se menționează în decizia de inițiere a procedurii.

(65) În al doilea rând, măsurile contestate au fost acordate de către PPP, ceea ce înseamnă că s-a obținut acordul necesar din partea municipalității, care deține o participație de 50 % în cadrul PPP. Deoarece procesul decizional al PPP a fost efectuat cu unanimitate de voturi și aceste măsuri nu ar fi putut fi acceptate fără aprobarea expresă a Consiliului municipal, decizia PPP de a acorda măsurile contestate este imputabilă statului. În plus, dacă municipalitatea nu ar fi convenit să acorde măsurile contestate, amploarea expunerii sale financiare, rezultată din participarea sa la PPP, ar fi fost proporțional mai mică. Prin urmare, scăderea prețurilor și scutirea de taxe convenite de PPP implică pierderea unor resurse de stat.

(66) În al treilea rând, aceste măsuri trebuie să fie considerate ca având un caracter selectiv întrucât de ele beneficiază doar SJB și, în final, Schouten de Jong și Bouwfonds, membre ale acestui parteneriat.

(67) Cu toate acestea, autoritățile olandeze au contestat afirmația conform căreia municipalitatea, prin acceptarea reducerii prețului de vânzare convenit inițial pentru terenul vândut către SJB și a scutirii de taxe, a conferit SJB un avantaj economic pe care acesta nu l-ar fi obținut în condiții normale de piață. Autoritățile olandeze au contestat, de asemenea, afirmația conform căreia măsurile contestate denaturează concurența și afectează schimburile comerciale din interiorul Uniunii.

(68) Pentru motivele enunțate la considerentele - de mai jos, Comisia nu este de acord cu autoritățile Țărilor de Jos cu privire la aceste aspecte.

7.1.1 *Existența unui avantaj*

(69) În conformitate cu jurisprudența constantă ([15]), vânzarea de terenuri sau clădiri de către autoritățile publice unei întreprinderi sau unei persoane implicate într-o activitate economică poate reprezenta un ajutor de stat, în special în cazul în care această vânzare nu este efectuată la valoarea de piață, adică, în cazul în care prețul de vânzare nu coincide cu prețul pe care l-ar fi stabilit un investitor privat, în condiții normale de concurență.

(70) Comisia remarcă, în acest sens, că tranzacțiile privind vânzarea de terenuri ar trebui, în principiu, să fie evaluate în temeiul Comunicării Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice ([16]) (denumită în continuare „Comunicarea privind vânzările de terenuri"), care conține o serie de orientări pentru statele membre, în vederea garantării faptului că vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice nu cuprind un ajutor de stat. În Comunicarea privind vânzările de terenuri sunt menționate două metode pentru a exclude prezența ajutorului din astfel de tranzacții: în primul rând, o vânzare de terenuri și clădiri în urma unei proceduri de ofertare deschisă și necondiționată, căreia i s-a făcut suficientă publicitate și care poate fi comparată cu o licitație, acceptându-se cea mai bună sau unica ofertă, și, în al doilea rând, raportul de evaluare ex-ante întocmit de către un expert independent. Prin aceste metode se încearcă să se garanteze faptul că prețul la care terenul este vândut de către o autoritate publică reflectă în mod adecvat, pe cât posibil, valoarea de piață a respectivului teren, fiind astfel în conformitate cu principiul investitorului privat în economia de piață, pentru a exclude posibilitatea ca vânzarea respectivă să confere un

([15]) Decizia din 16 decembrie 2010 în cauza C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, Rep., 2010, p. I-13083, punctul 34 și decizia din 2 septembrie 2010 în cauza C-290/07 P, *Comisia/Scott*, Rep., 2010, p. I-7763, punctul 68; decizia din 13 decembrie 2011 în cauza T-244/08, *Konsum Nord ekonomisk förening/Comisia*, încă nepublicată în Rep., 2010, p. II-0000, punctul 61.

([16]) JO C 209, 10.7.97, p. 3.

avantaj economic cumpărătorului terenului. Nu se poate exclude, totuși, posibilitatea ca, în astfel de cazuri, să fie folosite și alte metode de evaluare, atâta timp cât se garantează faptul că prețul plătit efectiv de către cumpărător în baza acestor metode reflectă cât mai precis posibil valoarea de piață a respectivului teren ([17]).

(71) În cazul de față, nu a fost organizată o procedură de ofertare necondiționată. Cu toate că o evaluare de către un expert a fost lansată în martie 2003 pentru a stabili prețurile de vânzare prevăzute în acordul de cooperare din 2004, prețul convenit cu SJB pentru cumpărarea terenului în zona Damplein a fost ulterior redus și taxele convenite anterior au fost suprimate în 2010, ca rezultat al acordului suplimentar.

(72) În ceea ce privește expertiza din februarie 2009, menționată în considerentul (30) de mai sus, Comisia consideră că metoda valorii reziduale utilizate în evaluarea ex-post este inadecvată pentru a calcula valoarea de piață a terenului vândut către SJB, deoarece scăderea preconizată a veniturilor obținute din vânzarea unităților locative ar fi în totalitate absorbită de prețul terenului. Pentru a calcula valoarea terenului, metoda valorii reziduale se bazează pe prețul de vânzare al unităților locative. Din acest preț se deduc costurile de construcție și provizionul pentru profit și riscuri. Ceea ce rămâne este valoarea reziduală a terenului. Este evident faptul că, pe o piață imobiliară în declin, așa cum este cea din cazul de față, scăderea valorii proprietății imobiliare se repercutează în întregime asupra valorii terenului. În teorie, acest fapt ar putea chiar duce la o valoare negativă a terenului.

(73) În final, autoritățile olandeze susțin că municipalitatea, convenind asupra măsurile contestate, a acționat în conformitate cu principiul investitorului privat în economia de piață atunci când a acceptat să acorde măsurile contestate; conform acestui principiu, un vânzător privat ipotetic aflat în aceeași situație ca municipalitatea ar fi acceptat aceeași reducere de preț și aceleași scutiri de taxe, astfel încât nu se poate vorbi despre existența unui avantaj ca urmare a măsurilor contestate. În primul rând, potrivit autorităților olandeze, municipalitatea a avut un interes social și financiar important în începerea lucrărilor de construcție în zona Damplein cât mai curând posibil, deoarece orice întârziere suplimentară ar fi condus la daune directe și indirecte pentru municipalitate și aceste daune ar fi fost mai mari decât costurile pe care municipalitatea le-ar fi avut acceptând măsurile contestate ulterior. În al doilea rând, autoritățile olandeze susțin că municipalitatea a acționat ca un investitor privat, deoarece a acceptat angajamentul SJB de renunța la dreptul său de a invoca clauza de 70 % din acordul de cooperare din 2004 în schimbul acordării măsurilor contestate.

(74) Comisia nu este de acord cu acest raționament. În primul rând, Comisia reamintește că municipalitatea a fost implicată numai în etapa de amenajare a terenului din cadrul proiectului imobiliar, în timp ce etapa de construcție a proiectului a fost pe riscul și cheltuiala dezvoltatorilor privați în cauză, inclusiv a SJB [a se vedea considerentele (13) - (16) de mai sus]. Este puțin probabil că un investitor privat care funcționează în condiții normale de concurență ar fi decis să preia de la SJB riscul unei piețe imobiliare în declin, risc la care acesta nu a fost expus anterior, prin acceptarea unei reduceri a prețului de vânzare al terenului convenit inițial și a unei scutiri de taxe, fără un avantaj financiar clar care să compenseze pierderile provenite din această decizie. Astfel cum se explică în considerentele (75) - (86) de mai jos, nici posibilitatea ca municipalitatea să sufere un prejudiciu ca urmare a întârzierilor suplimentare, nici faptul că SJB a decis să renunțe la dreptul său de a invoca clauza de 70 %, nu determină Comisia să adopte o concluzie diferită în ceea ce privește întrebarea dacă autoritățile locale au acționat conform principiului investitorului privat în economia de piață.

Presupuse daune

(75) În ceea ce privește presupusele daune directe pe care municipalitatea le-ar fi putut suferi din cauza întârzierilor suplimentare în execuția proiectului privind zona Damplein, Comisia constată că cheltuielile estimate de către autoritățile olandeze în tabelul 2 de mai sus se referă la etapa de amenajare a terenului din cadrul întregului proiect Leidschendam Centrum. Pornind de la premisa că ar fi fost nevoie de cel puțin încă doi ani pentru ca SJB să înceapă construcția, autoritățile olandeze au estimat că veniturile reduse pentru PPP provenite din vânzarea terenului către SJB, precum și presupusele întârzieri similare privind execuția restului proiectului Leidschendam Centrum, ar fi generat cheltuieli cu dobânzile de aproximativ 1,8 milioane EUR la un împrumut restant al PPP pentru etapa de amenajare a terenului corespunzătoare întregului proiect Leidschendam Centrum. O întârziere de doi ani ar fi condus, de asemenea, la o planificare suplimentară și la alte costuri de aproximativ 1 milion EUR pentru întregul proiect Leidschendam Centrum.

(76) Cu toate acestea, astfel cum recunosc chiar autoritățile olandeze, măsurile contestate sunt cele care au contribuit la pierderea rezultată din etapa de amenajare a terenului din cadrul proiectului, deoarece PPP a acceptat ca SJB să plătească un preț al terenului mai mic decât cel convenit inițial în acordul de cooperare din 2004 și să acorde SJB o scutire de taxe ([18]). Un investitor privat, care acționează în condiții normale de piață și are ca scop sporirea ratei rentabilității comerciale a terenurilor pe care le deține, nu ar fi acceptat probabil măsurile contestate care au contribuit la pierderea financiară aferentă etapei de amenajare a terenului din cadrul proiectului, pentru care 50 % din răspundere urma să-i revină investitorului privat. Un investitor privat care ar fi avut doar o contribuție financiară la etapa de amenajare a terenului s-ar fi asigurat mai degrabă că lucrările urmau să fie executate fără întârziere, astfel încât terenul să poată fi predat dezvoltatorilor de proiect, și ar fi solicitat dezvoltatorilor privați să plătească prețul de vânzare al terenurilor și taxele aferente, astfel cum acestea au fost prevăzute în contractele negociate în mod liber.

([17]) Cauza C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Rep [2010] p. I-13083, punctul 39.

([18]) În răspunsul său la decizia de inițiere, municipalitatea a calculat o pierdere corespunzătoare etapei de amenajare a terenului în valoare de 4,5 milioane EUR (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2011), considerată a fi cauzată, printre altele, de scăderea prețurilor și de scutirea de taxe.

(77) În orice caz, chiar dacă pretinsele costuri directe menționate de autoritățile olandeze ar putea fi luate în considerare pentru a susține decizia autorității locale de a acorda măsurile contestate, lucru pe care Comisia îl contestă, modul de calculare a acestor costuri este totuși defectuos. În primul rând, costurile cu dobânzile sunt calculate în funcție de o facilitate de credit acordată PPP care acoperă întregul proiect Leidschendam Centrum, și nu doar proiectul Damplein, care este doar unul dintre cele opt subproiecte. În mod similar, costurile de planificare suplimentare sunt calculate pentru întregul proiect Leidschendam Centrum. Prin urmare, nu se poate presupune că, în cazul în care proiectul Damplein ar fi fost realizat, toate celelalte proiecte subordonate ar fi fost, de asemenea, realizate, și că, prin urmare, nu ar fi existat cheltuieli cu dobânzile.

(78) În al doilea rând, rata dobânzii de 5 % nu este o rată efectivă a dobânzii, ci o rată utilizată pentru calculele interne. Dobânda reală care trebuie să fie plătită pentru facilitatea de credit convenită pentru proiectul Leidschendam Centrum este în mod considerabil mai scăzută decât cea calculată conform acestei rate ([19]), astfel încât costurile cu dobânzile suferite de municipalitate prin intermediul PPP ar fi fost considerabil mai mici decât cele declarate de către autoritățile olandeze.

(79) În al treilea rând, facilitatea de credit restant și, prin urmare, costurile cu dobânzile, ar fi fost mult mai reduse dacă plata ar fi fost efectuată la data și la valoarea prevăzute în acordul de cooperare din 2004.

(80) În al patrulea rând, este evident că, chiar conform calculelor prezentate de autoritățile olandeze, consecințele financiare ale acordării măsurilor contestate pentru PPP, evaluate la aproximativ 3,6 milioane EUR, depășesc pretinsele costuri directe cauzate de întârzierile suplimentare ale SJB în execuția proiectului imobiliar în zona Damplein, estimate de către autoritățile olandeze la aproximativ 2,8 milioane EUR.

(81) În final, în ceea ce privește presupusele costuri indirecte cauzate de întârzierea cu încă doi ani a proiectului, autoritățile olandeze nu au cuantificat aceste costuri, astfel încât este imposibil pentru Comisie să le verifice.

Clauza de 70 %

(82) În ceea ce privește angajamentul SJB de a renunța la dreptul său de a invoca clauza de 70 %, Comisia ia act de la bun început că această clauză, care s-a aplicat și în cazul altor dezvoltatori privați implicați în proiectul Leidschendam Centrum, nu este neobișnuită în Țările de Jos. Acceptând această clauză, municipalitatea a fost de acord ca începerea construcției efective de locuințe pentru piața liberă să fie determinată de succesul pe care dezvoltatorii de proiect privați, inclusiv SJB, l-ar fi înregistrat în vânzarea unităților locative. Acest lucru rezultă din faptul că municipalitatea a fost implicată doar în etapa de amenajare a terenului, în timp ce etapa de construcție a fost efectuată pe riscul și cheltuiala dezvoltatorilor privați. În cazul în care municipalitatea ar fi avut, într-adevăr, un interes în lansarea imediată a lucrărilor de construcție, aceasta ar fi putut, pe durata negocierii condițiilor de vânzare cu dezvoltatorii privați în 2004, fie să nu accepte clauza de 70 % în contract, fie să includă sancțiuni în cazul în care etapa de construcție nu ar fi început și/sau nu ar fi fost finalizată la o anumită dată.

(83) De asemenea, trebuie remarcat faptul că în ciuda faptului că clauza de 70 % din acordul de cooperare din 2004 s-a limitat la construirea de locuințe pentru piața liberă și nu a inclus construirea de spații comerciale sau de spații pentru parcare subterană, SJB a refuzat să înceapă orice fel de lucrări de construcție în zona Damplein. În aceste împrejurări, este foarte probabil ca un investitor privat, care și-ar desfășura activitatea în condiții normale de concurență și ar avea un interes în încheierea întregului proiect imobiliar, ar solicita SJB să își îndeplinească obligațiile contractuale în ceea ce privește construirea spațiilor comerciale și a parcării subterane. Chiar dacă ar fi corectă afirmația SJB conform căreia aceste lucrări nu au putut fi demarate deoarece diferitele componente ale proiectului imobiliar erau corelate din punct de vedere tehnic, SJB ar trebui să suporte acest risc, deoarece era singurul responsabil pentru etapa de construcție a proiectului. Prin urmare, nu există niciun motiv pentru a considera că un investitor privat care funcționează în condiții normale de concurență ar prelua acest risc de la SJB.

(84) În acest sens, ar trebui să se reamintească faptul că, în ceea ce privește construcția părții publice a parcării subterane, PPP a decis deja în 2004 să încredințeze SJB efectuarea acestor lucrări pentru o sumă forfetară de maximum 4,6 milioane EUR (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2003), fără organizarea unei licitații publice. Prin urmare, nu existau motive financiare pentru ca SJB să refuze să înceapă lucrările de construcție la parcarea subterană și, prin urmare, nu exista niciun motiv pentru un investitor privat care funcționează în condiții normale de concurență să accepte întârzieri suplimentare cauzate de condiționarea construcției parcării subterane de vânzarea de către SJB a locuințelor pentru piața liberă.

(85) Prin urmare, este puțin probabil ca un investitor privat care funcționează în condiții normale de concurență să fi fost de acord cu măsurile contestate, astfel cum a făcut municipalitatea, fără a fi analizat în prealabil alte opțiuni mai atractive din punct de vedere comercial, cum ar fi anularea acordului de cooperare din 2004, fără a fi solicitat SJB despăgubiri pentru întârzieri și fără a fi organizat o cerere de oferte. Autoritățile olandeze nu au furnizat nicio dovadă că PPP a întreprins o asemenea evaluare a opțiunilor sale.

([19]) În conformitate cu raportul anual al PPP din 2008, rata dobânzii care trebuie plătită pentru facilitatea de credit este rata medie a dobânzii *overnight* în euro (EONIA) plus 0,14 %. În prima zi a anului 2009, rata EONIA a fost de 2,2 % și a scăzut constant în cursul anului; în prima zi a anului 2010, rata EONIA s-a menținut la 0,3 % și nu a depășit niciodată 1 % în decursul anului 2010. Prin urmare, rata reală a dobânzii care trebuia să fie plătită pentru facilitatea de credit restantă a fost cu mult sub 5 % în 2009 și 2010.

(86) Prin urmare, se poate concluziona că măsurile contestate conferă un avantaj SJB și că acestea nu sunt în concordanță cu principiul investitorului privat în economia de piață, deoarece autoritățile olandeze nu au demonstrat că un vânzător privat ipotetic, funcționând în condiții de piață normale, ar fi acceptat aceste măsuri.

7.1.2 *Denaturarea concurenței și afectarea schimburilor comerciale din interiorul Uniunii*

(87) Având în vedere faptul că măsurile contestate scutesc SJB de costurile pe care, în caz contrar, le-ar fi suportat în temeiul acordului de cooperare din 2004, aceste măsuri consolidează poziția competitivă a SJB în raport cu cea a altor dezvoltatori de proiecte imobiliare care funcționează pe o piață deschisă concurenței și comerțului la nivelul Uniunii, și, prin acest fapt pot implicit să denatureze concurența și să afecteze schimburile comerciale din interiorul Uniunii. Într-adevăr, orice acordare de ajutoare în favoarea unei întreprinderi care își desfășoară activitățile în cadrul pieței interne este susceptibilă de a cauza denaturări ale concurenței și de a afecta schimburile comerciale între statele membre ([20]).

(88) În ceea ce privește presupusul domeniu de aplicare limitat sau natura locală a proiectului, faptul că subvențiile sunt acordate unei întreprinderi care furnizează doar servicii locale sau regionale și care nu furnizează servicii în afara statului său membru de origine nu exclude posibilitatea ca aceste subvenții să aibă un efect asupra schimburilor comerciale dintre statele membre ([21]). Comisia reamintește în acest sens faptul că, întrucât există un comerț transfrontalier în cadrul Uniunii, atât în sectorul construcțiilor, cât și în cel al dezvoltării de proiecte imobiliare, și având în vedere că dezvoltatorii de proiecte din alte state membre sau filialele acestora ar fi putut să ia parte la proiectul Leidschendam Centrum și că SJB, care datorită măsurilor contestate este eliberat de o sarcină financiară, poate să își desfășoare activitatea și în alte statele membre decât în Țările de Jos, măsurile contestate ar trebui să fie considerate ca având capacitatea de a afecta schimburile comerciale din interiorul Uniunii. În final, Comisia observă că Bouwfonds, una dintre societățile din cadrul parteneriatului SJB, operează într-adevăr în afara Țărilor de Jos, în special în Franța și în Germania. Bouwfonds este cel mai mare dezvoltator imobiliar din Țările de Jos și unul din cei mai mari trei actori de pe piața imobiliară europeană. Prin avantajarea SJB, măsurile contestate creează un avantaj de asemenea pentru Bouwfonds și sunt susceptibile de a consolida poziția acestei societăți pe piața imobiliară europeană.

(89) Având în vedere că măsurile contestate îndeplinesc toate criteriile de la articolul 107 alineatul (1) din TFUE, Comisia concluzionează că aceste măsuri constituie ajutor de stat în sensul aceleiași dispoziții. În plus, deoarece acest ajutor a fost acordat beneficiarilor fără vreo notificare prealabilă și fără obținerea autorizării din partea Comisiei în conformitate cu articolul 108 alineatul (3) din TFUE, măsurile contestate constituie un ajutor ilegal.

7.2 **Evaluarea compatibilității**

(90) Întrucât s-a constatat că măsurile contestate constituie ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE, este necesar să se analizeze afirmația autorităților olandeze conform căreia aceste măsuri sunt compatibile cu piața internă în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE.

(91) Articolul 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE prevede că pot fi considerate compatibile cu piața internă ajutoarele destinate să faciliteze dezvoltarea anumitor activități sau a anumitor regiuni economice, în cazul în care acestea nu modifică în mod nefavorabil condițiile schimburilor comerciale într-o măsură care contravine interesului comun.

(92) În cadrul examinării compatibilității unui ajutor cu piața internă în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE, Comisia analizează dacă ajutorul acordat vizează realizarea unui obiectiv comun clar definit, dacă măsura de ajutor în cauză este adecvată și proporțională pentru atingerea acestui obiectiv și dacă aceasta cauzează denaturări nejustificate ale concurenței.

7.2.1 *Obiectiv de interes comun*

(93) În opinia autorităților olandeze, revitalizarea centrului orașului Leidschendam contribuie la coeziunea economică și socială, prevăzută la articolele 3 din TUE și 174 din TFUE, fără măsurile contestate SJB nu ar fi început lucrările de construcție în zona Damplein și întregul proiect de reamenajare a centrului orașului Leidschendam ar fi fost în pericol.

(94) Cu toate acestea, argumentele aduse nu au convins Comisia. Pe de o parte, autoritățile olandeze nu au demonstrat că Damplein este o zonă urbană defavorizată care este afectată de un eșec al pieței și că reconstrucția zonei Damplein nu putea fi lăsată pe seama pieței. Din contră, în momentul lansării proiectului, existau câțiva dezvoltatori privați, printre care și SJB, care se pare că erau dispuși să participe la etapa de construcție a proiectului pe propria responsabilitate, asumându-și riscurile financiare, așa cum prevedea acordul de cooperare din 2004.

(95) Pe de altă parte, prin introducerea clauzei de 70 % în acordul de cooperare din 2004, municipalitatea și-a subordonat interesul de a realiza obiectivul vizat, acela de revitalizare a centrului orașului Leidschendam, interesului comercial al SJB, în cazul în care SJB nu ar fi reușit să vândă anticipat 70 % din unitățile locative planificate. Din această cauză, municipalitatea nu mai este în poziția de a susține că măsurile contestate, convenite în 2012 cu condiția ca SJB să se angajeze să renunțe la dreptul de a invoca această clauză, aveau ca scop realizarea unui obiectiv de interes comun.

([20]) Decizia din 17 septembrie 1980 în cauza 730/79, *Philip Morris/Comisia*, Rec., 1980, p. 2671, punctele 11 și 12; decizia din 17 iunie 1999 în cauza C-75/97, *Belgia/Comisia*, Rec., 1999, p. I-3671, punctele 47-48; decizia din 30 aprilie 1998 în cauza T-214/95, *Vlaams Gewest/Comisia*, Rec., 1998, p. II-717, punctele 48-50, decizia din 6 martie 2002 în cauzele conexate T-92/10 și T-103/00, *Diputación Foral de Álava/Comisia*, Rec., 2002, p. II-1385, punctul 72 și decizia din 11 iunie 2009 în cauza T-222/04, *Italia/Comisia*, Rep., 2009, p. II-1877, punctul 43.

([21]) Decizia din 24 iulie 2003 în cauza C-280/00, Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg/Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, Rec., 2003, p. I-7747, punctele 77-78.

7.2.2 *Caracterul adecvat al ajutorului*

(96) Chiar dacă s-ar putea accepta faptul că măsurile contestate aveau ca scop revitalizarea centrului orașului Leidschendam, autoritățile olandeze nu au arătat că aceste măsuri erau un mijloc adecvat pentru a realiza obiectivul propus.

(97) Într-adevăr, pe baza informațiilor transmise, se pare că și ceilalți dezvoltatori privați implicați în proiectul Leidschendam Centrum au cerut PPP să reducă prețul convenit inițial, din cauza problemelor legate de faptul că piața imobiliară era în declin, însă municipalitatea, în loc să accepte o asemenea diminuare a prețului sau o anulare a taxelor, a luat în considerare opțiunea aducerii unor modificări la dispozițiile inițiale privind planificarea și dezvoltarea proiectului, în vederea adaptării acestora la noua cerere de piață.

(98) Acest fapt demonstrează că municipalitatea ar fi putut să adopte alte măsuri mai adecvate, care să fi fost oportune și să fi denaturat mai puțin concurența, în scopul realizării, în contextul situației economice fluctuante, a obiectivului propus, acela de revitalizare a centrului orașului Leidschendam.

7.2.3 *Proporționalitatea ajutorului*

(99) Autoritățile olandeze consideră că măsurile contestate sunt proporționale cu obiectivul propus, și anume revitalizarea centrului orașului Leidschendam, deoarece în schimbul diminuării prețului și al anulării taxelor, SJB a acceptat să renunțe la dreptul de a invoca clauza de 70 %. Mai mult, autoritățile olandeze consideră că măsurile contestate sunt proporționale cu obiectivul propus deoarece SJB a contribuit financiar la etapa de amenajare a terenului. Mai precis, SJB a plătit o contribuție financiară de aproximativ 2,6 milioane EUR către PPP și a suportat, în cadrul PPP, 25 % din costurile de construcție a școlii care urma să fie ridicată într-o altă subzonă din cadrul proiectului Leidschendam Centrum.

(100) Comisia nu poate accepta aceste argumente. Articolul 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE prevede ca măsurile de ajutor să fie proporționale cu obiectivul propus, dar nu prevede că trebuie să existe un schimb echitabil între ajutorul acordat și concesiile pe care le fac beneficiarii pentru a obține acest ajutor. Astfel, faptul că SJB a acceptat să renunțe la dreptul de a invoca clauza de 70 % în schimbul reducerii prețului și al anulării taxelor este nerelevant în cadrul analizei proporționalității măsurilor contestate. Același lucru este valabil pentru orice contribuție financiară pe care SJB ar fi putut să o facă în etapa de amenajare a terenului.

(101) Autoritățile olandeze nu au reușit, prin urmare, să demonstreze că măsurile contestate erau proporționale cu obiectivul de interes comun avut în vedere

7.2.4 *Denaturări nejustificate ale concurenței*

(102) În final, autoritățile olandeze contestă faptul că măsurile contestate au cauzat denaturări nejustificate ale concurenței, argumentând că efectele pozitive ale unei finalizări rapide a proiectului prevalează asupra efectelor negative ale măsurilor contestate.

(103) Cu toate acestea, autoritățile olandeze nu au susținut cu dovezi acest argument. Din contră, așa cum se menționează în considerentul (80) de mai sus, conform autorităților olandeze, o întârziere suplimentară în execuția proiectului imobiliar contestat ar fi condus la costuri în valoare de 2,8 milioane EUR pentru PPP, în timp ce scăderile de preț convenite s-ar fi ridicat la suma de 3,6 milioane EUR. În consecință, Comisia concluzionează că autoritățile olandeze nu au demonstrat că efectele pozitive ale finalizării proiectului prevalează asupra efectelor negative ale acordării măsurilor contestate.

7.2.5 *Concluzii*

(104) Pe baza argumentelor expuse în considerentele (93) - (103) de mai sus, Comisia concluzionează că ajutorul acordat de către municipalitate în favoarea SJB prin intermediul măsurilor contestate nu este compatibil cu piața internă în sensul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE.

8. CUANTIFICAREA ȘI RECUPERAREA AJUTORULUI

(105) Așa cum s-a explicat în secțiunea precedentă, măsurile contestate constituie ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFEU și nu pot fi considerate compatibile cu piața internă. Având în vedere că ajutorul a fost acordat beneficiarilor fără notificare prealabilă a Comisiei și fără obținerea autorizării din partea acesteia, așa cum prevede articolul 108 alineatul (3) din TFEU, măsurile contestate constituie ajutor ilegal.

(106) Articolul 14 alineatul (1) din Regulamentul (CE) nr. 659/1999 al Consiliului din 22 martie 1999 de stabilire a normelor de aplicare a articolului 93 din Tratatul CE ([22]) prevede că: „Atunci când adoptă decizii negative în cazuri de ajutor ilegal, Comisia decide ca statul membru în cauză să ia toate măsurile necesare pentru recuperarea ajutorului de la beneficiar”.

(107) Cu toate că pentru cuantificarea ajutorului declarat incompatibil cu piața internă nicio dispoziție din dreptul Uniunii nu obligă Comisia, atunci când ordonă recuperarea ajutorului declarat incompatibil cu piața internă, să fixeze cuantumul exact al ajutorului ce urmează a fi recuperat ([23]), Comisia poate să ofere informații pe baza cărora destinatarul deciziei să poată calcula el însuși, fără prea mari dificultăți, suma ajutorului acordat.

([22]) JO L 83, 27.3.99, p. 1.

([23]) A se vedea, în special, decizia din 12 octombrie 2000 în cauza C-480/98 *Spania/Comisia*, Rec., 2000, p. I-8717, punctul 25 și decizia din 18 octombrie 2007 în cauza C-441/06, *Comisia/Franța*, Rec., 2007, p. I-8887, punctul 29.

8.1 **Cuantificarea ajutorului**

(108) În urma măsurilor contestate, SJB a plătit pentru terenul din zona Damplein un preț mai mic decât cel convenit inițial în cadrul acordului de cooperare din 2004 și nu a mai trebuit să plătească nici taxa de amenajare a terenului și taxa de calitate pe care inițial acceptase să le plătească. În consecință, pentru a calcula suma ajutorului ilegal primit de SJB, este necesar să se stabilească suma diminuării prețului și valoarea taxelor anulate.

8.1.1 *Cuantificarea diminuării prețului*

(109) Așa cum s-a explicat în considerentul (23) de mai sus, prețul terenului din zona Damplein vândut SJB de către PPP a fost stabilit în acordul de cooperare din 2004 la 7,2 milioane EUR, sumă indexată anual cu 2,5 % până în momentul plății finale. Prețul a fost stabilit de către un expert independent. Autoritățile olandeze au susținut că valoarea pe piață a unei parcele de teren similare era de 8,6 milioane EUR la data de 1 ianuarie 2010 ([24]). Prețul pe care SJB a trebuit să îl plătească pentru acest teren a fost redus ulterior de către PPP la 4 milioane EUR, prin acordul de cooperare din 2004.

(110) În consecință, avantajul de care a beneficiat SJB ca urmare a reducerii prețului de vânzare a terenului din zona Damplein reprezintă aproximativ 4,6 milioane EUR.

(111) Afirmația autorităților olandeze potrivit căreia valoarea diminuării prețului de vânzare era de mai puțin de 4,6 milioane EUR, din cauza faptului că PPP redusese deja în 2006 și în 2008 prețul de vânzare de 7,2 milioane EUR convenit inițial (a se vedea tabelul 1 de mai sus), nu poate fi acceptată deoarece nu a fost adusă nicio dovadă că aceste reduceri au fost formalizate în cadrul unui acord sau că acestea au condus la o modificare a prețului de vânzare convenit inițial în acordul de cooperare din 2004.

(112) Comisia observă de asemenea că presupusa reducere din 2006 este în contradicție cu acordul de cooperare din 2004, care stabilește în mod clar prețurile minime ale terenului și prevede plata unei sume suplimentare doar în cazul în care s-ar fi putut obține o suprafață mai mare.

(113) În final, Comisia observă că atât presupusa reducere de preț din 2006, despre care s-a afirmat că a fost cauzată de faptul că spațiul comercial realizat a fost mai mic decât cel prevăzut inițial, cât și presupusa reducere de preț din 2008, care se pare că era legată de întârzierile în obținerea autorizației de construire de către SJB, au fost acordate cu condiția ca SJB să obțină o autorizație de construire cel mai târziu la data de 1 octombrie 2008. Se pare că această condiție nu a fost îndeplinită deoarece, conform declarațiilor autorităților olandeze, SJB a obținut autorizația de construire abia în noiembrie 2008.

([24]) Scrisoarea autorităților olandeze din 12 aprilie 2010.

(114) Prin urmare, Comisia concluzionează că valoarea ajutorului acordat SJB de către PPP ca rezultat al reducerii prețului de vânzare convenit inițial în acordul de cooperare din 2004 este de aproximativ 4,6 milioane EUR (a se vedea tabelul 3 de mai jos).

8.1.2 *Scutirea de taxe*

(115) Astfel cum se explică în considerentul (25) de mai sus, taxele pe care SJB a fost obligat să le plătească în temeiul acordului de cooperare din 2004 s-au ridicat la aproximativ 2 milioane EUR în total (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2003), sumă indexată anual cu 2,5 % până în momentul efectuării plății. Cu toate acestea, taxele se bazau pe numărul de unități locative planificate a fi construite ([25]) și acordul de cooperare din 2004 prevede că, dacă se construiesc mai puține unități decât cele planificate, aceste sume vor fi modificate ca atare.

(116) Conform condițiilor prevăzute de acordul de cooperare din 2004, SJB trebuia să construiască 74 de unități locative în zona Damplein. Cu toate acestea, conform acordului final, s-au construit doar 67 de unități locative. În consecință, taxele au trebuit să fie reduse ca atare, ajungând la suma de aproximativ 1,9 milioane EUR (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2003) ([26]). La 1 ianuarie 2010, aceste taxe reprezentau o valoare de aproximativ 2,3 milioane EUR.

(117) În urma încheierii acordului suplimentar, SJB nu mai trebuia să achite taxele convenite în cadrul acordului de cooperare din 2004. Prin urmare, suma acordată SJB în urma anulării de către PPP a acestor taxe se ridică la aproximativ 2,3 milioane EUR (a se vedea tabelul 3 mai jos)

(118) Autoritățile olandeze susțin că, în ciuda formulării din acordul suplimentar, PPP a suprimat doar taxele referitoare la proiectul Damplein, adică un total de aproximativ 0,6 milioane EUR (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2003). Pentru a-și susține poziția, autoritățile olandeze fac referire la programul de construcție anexat la acordul de cooperare din 2004, în care se alocă o taxă de amenajare a solului și o taxă de calitate de aproximativ 0,6 milioane EUR (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2003) pentru zona Damplein și se menționează o taxă totală de amenajare a terenului și o taxă de calitate de aproximativ 2 milioane EUR (nivelul prețurilor la 1 ianuarie 2003) pe care SJB trebuia să le plătească pentru întregul proiect Leidschendam Centrum. S-a făcut, de asemenea, referire la o propunere redactată de municipalitate, adresată Consiliului municipal la data de 18 februarie 2009, în care se menționa că diminuarea taxelor ar fi avut, la momentul respectiv, un efect negativ asupra rezultatului proiectului de amenajare a terenului, cuantificat la aproximativ 0,7 milioane EUR.

([25]) Taxa de amenajare a terenului: 4 587 EUR pe unitate locativă; taxa de calitate 3 645 EUR pe unitate locativă.

([26]) Reducerea taxei de amenajare a terenului (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR. Reducerea taxei de calitate (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Comisia consideră că nu este totuși posibil să concluzioneze, pe baza programului de construcție sau a propunerii transmise Consiliului municipal, că anularea taxelor se aplica doar proiectului Damplein. În orice caz, formularea din acordul suplimentar nu lasă să se înțeleagă că anularea taxelor se limitează la proiectul Damplein. Autoritățile olandeze nu au reușit să dovedească nici faptul că SJB a plătit efectiv toate taxele datorate pentru unitățile locative din cadrul proiectului Leidschendam Centrum la data de 1 iulie 2004, așa cum era stipulat la articolul 10.3 din acordul de cooperare din 2004.

8.1.3 *Suma totală a ajutorului de stat*

(120) Pe baza calculelor expuse în tabelul 3 de mai jos, suma ajutorului de stat acordat SJB se ridică la aproximativ 6,9 milioane EUR.

Tabelul 3

	Acordul de cooperare din 2004		Acordul suplimentar din martie 2010	Reduceri
	Valoare la 1.1.2003	Valoare la 1.1.2010	Valoare la 1.1.2010	Valoare la 1.1.2010
Preț teren	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Taxa de amenajare a terenului	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Taxa de calitate	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Total	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Recuperarea ajutorului**

(121) Având în vedere că măsurile contestate constituie un ajutor ilegal și incompatibil, valoarea ajutorului trebuie recuperată pentru a se reveni la situația existentă pe piață înainte de acordarea ajutorului. În consecință, se va solicita recuperarea ajutorului de la parteneriatul SJB, înființat de Schouten de Jong și Bouwfonds, precum și de la aceste două întreprinderi, care răspund fiecare în mod solidar pentru respectarea de către SJB a obligațiilor care îi revin în temeiul acordului PPP ([27]).

(122) Astfel cum s-a explicat în tabelul 3 de mai sus, elementul de ajutor incompatibil cu măsurile ar trebui să fie calculat la 6 922 121 EUR, sumă constând în reducerea retroactivă a prețului de vânzare al terenului (4 622 480 EUR) și în scutirea de taxa de amenajare a terenului (1 281 333 EUR) și de taxa de calitate (1 018 308 EUR).

(123) Ajutorul a fost acordat parteneriatului SJB la 1 martie 2010. La ajutorul care trebuie recuperat se aplică dobânzi pentru perioada cuprinsă între 1 martie 2010 și data la care ajutorul va fi rambursat efectiv.

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

Articolul 1

Ajutorul de stat în valoare de 6 922 121 EUR, acordat ilegal de către Țările de Jos la data de 1 martie 2010, cu încălcarea articolului 108 alineatul (3) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în favoarea Schouten-de Jong Bouwfonds, parteneriat constituit din Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV și Bouwfonds Ontwikkeling BV, sub forma unei reduceri retroactive a prețului de vânzare al terenului și a unei scutiri de taxa de amenajare a terenului și de taxa de calitate convenite cu municipalitatea orașului Leidschendam-Voorburg, este incompatibil cu piața internă.

Articolul 2

1. Țările de Jos recuperează ajutorul incompatibil menționat la articolul 1 de la Schouten-de Jong Bouwfonds și/sau Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV și/sau Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Pentru sumele care trebuie recuperate se percepe dobândă începând cu data la care acestea au fost puse la dispoziția Schouten-de Jong Bouwfonds și/sau Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV și/sau Bouwfonds Ontwikkeling BV, și anume 1 martie 2010, până la recuperarea lor efectivă.

3. Dobânda se calculează ca dobândă compusă, în conformitate cu prevederile capitolului V din Regulamentul (CE) nr. 794/2004 al Comisiei ([28]).

Articolul 3

1. Recuperarea ajutorului de stat menționat la articolul 1 este imediată și efectivă.

2. Țările de Jos se asigură că prezenta decizie este pusă în aplicare în termen de patru luni de la data notificării acesteia.

([27]) Articolul 4.1 Amenajarea terenului/acordul PPP din 22 noiembrie 2004.

([28]) JO L 140, 30.4.2004, p. 1.

Articolul 4

1. În decurs de două luni de la data notificării acestei decizii, Țările de Jos transmit următoarele informații:

(a) suma totală (suma principală și dobânda) care trebuie recuperată de la beneficiari;

(b) o descriere detaliată a măsurilor deja adoptate și a celor planificate în vederea conformării cu prezenta decizie;

(c) documente care demonstrează că beneficiarii au primit o somație de rambursare a ajutorului.

2. Țările de Jos vor informa în mod regulat Comisia cu privire la situația măsurilor naționale luate în vederea punerii în aplicare a prezentei decizii până la finalizarea recuperării ajutoarelor menționate la articolul 1. Acestea vor transmite imediat, la simpla solicitare a Comisiei, informațiile privind măsurile deja adoptate și planificate pentru respectarea prezentei decizii. În plus, acestea vor comunica informații detaliate privind cuantumurile ajutoarelor și ale dobânzilor rambursate deja de către beneficiarii menționați la articolul 1.

Articolul 5

Prezenta decizie se adresează Regatului Țărilor de Jos.

Adoptată la Bruxelles, 23 ianuarie 2013.

Pentru Comisie

Joaquín ALMUNIA

Vicepreședinte