KOMMISSIONENS BESLUT

av den 23 januari 2013

om det statliga stöd SA.24123 (2012/C) (f.d. 2011/NN) som Nederländerna har genomfört Påstådd försäljning av mark under marknadspris av Leidschendam-Voorburgs kommun

[delgivet med nr C(2013) 87]

(Endast den nederländska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

(2013/247/EU)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 108.2 första stycket,

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a,

efter att i enlighet med nämnda artiklar ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig [1] och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

1. FÖRFARANDE

(1) Genom en skrivelse av den 10 september 2007 ingav Stichting Behoud Damplein Leidschendam (nedan kallad *Stichting*), en stiftelse som bildades 2006 för att tillvarata intressena hos invånarna i närheten av Damplein i Leidschendam-Voorburg (Nederländerna), ett klagomål till kommissionen om påstått statligt stöd inom ramen för ett fastighetsprojekt som Leidschendam-Voorburgs kommun tagit initiativ till i samarbete med ett antal privata aktörer.

(2) Genom en skrivelse av den 12 oktober 2007 vidarebefordrade kommissionen klagomålet till de nederländska myndigheterna för övervägande, tillsammans med en uppmaning att besvara ett antal frågor. De nederländska myndigheterna svarade genom en skrivelse av den 7 december 2007. Kommissionen begärde ytterligare upplysningar av de nederländska myndigheterna genom skrivelser av den 25 april 2008, den 12 september 2008, den 14 augusti 2009, den 12 februari 2010 och den 2 augusti 2011. De nederländska myndigheterna besvarade dessa förfrågningar genom skrivelser av den 30 maj 2008, den 7 november 2008, den 30 oktober 2009, den 12 april 2010, den 29 september 2011 respektive den 3 oktober 2011. Den 12 mars 2010 hölls ett möte mellan kommissionens avdelningar och de nederländska myndigheterna, vilket ledde till att ytterligare upplysningar lämnades till kommissionen genom en skrivelse av den 30 augusti 2010.

(3) Genom en skrivelse av den 26 januari 2012 underrättade kommissionen Nederländerna om sitt beslut att inleda det förfarande som anges i artikel 108.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt [2] (nedan kallat *EUF-fördraget*) avseende en specifik åtgärd som vidtagits i samband med fastighetsprojektet. Kommissionens beslut om att inleda förfarandet (nedan kallat *beslutet om att inleda förfarandet*) har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning* [3]. Genom detta beslut uppmanade kommissionen berörda parter att inkomma med sina synpunkter på dess preliminära bedömning av åtgärden.

(4) Genom en skrivelse av den 18 april 2012 lämnade de nederländska myndigheterna synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet, efter att ha beviljats två förlängningar av tidsfristen för att lämna synpunkter och efter ett möte med kommissionens avdelningar den 12 mars 2012 i närvaro av stödmottagaren.

(5) Genom en skrivelse av den 16 april 2012 lämnade Stichting synpunkter till kommissionen på beslutet om att inleda förfarandet. Den icke-konfidentiella versionen av dessa synpunkter vidarebefordrades till de nederländska myndigheterna genom en skrivelse av den 16 maj 2012. Genom en skrivelse av den 14 juni 2012 bemötte de nederländska myndigheterna Stichtings synpunkter.

2. BESKRIVNING AV ÅTGÄRDERNA

2.1 Stödmottagare och berörda parter

(6) Stödmottagare är partnerskapet Schouten-de Jong Bouwfonds (nedan kallat *SJB*). Partnerskapet bildades av Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (nedan kallat *Schouten de Jong*) och Bouwfonds Ontwikkeling BV (nedan kallat *Bouwfonds*) särskilt för det omtvistade fastighetsprojektet och är inte juridisk person enligt nederländsk lagstiftning.

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

[2] Med verkan från och med den 1 december 2009 har artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget ersatts av artikel 107 respektive 108 i EUF-fördraget. Innehållet i bestämmelserna är dock i sak oförändrat. I detta beslut ska hänvisningar till artiklarna 107 och 108 i EUF-fördraget där så är lämpligt förstås som hänvisningar till artikel 87 respektive 88 i EG-fördraget. Genom EUF-fördraget infördes också vissa ändringar i terminologin, t.ex. ersattes ”gemenskapen” med ”unionen” och den ”gemensamma marknaden” med den ”inre marknaden”. I detta beslut används EUF-fördragets terminologi genomgående.

[3] Se fotnot 1.

(7) Schouten de Jong och Bouwfonds bör alltså som medlemmar i partnerskapet SJB också betraktas som stödmottagare ([4]).

(8) Schouten de Jong, som har sitt säte i Voorburg i Nederländerna, är verksamt inom utveckling av fastighetsprojekt i Nederländerna, främst i Leidschendamområdet. Dess omsättning uppgick till 60 miljoner euro 2011.

(9) Bouwfonds, som har sitt säte i Delft i Nederländerna och är ett dotterbolag till Rabo Vastgoed, är Nederländernas största fastighetsutvecklare och en av de tre största aktörerna på den europeiska fastighetsmarknaden. Bouwfonds är verksamt framför allt i Nederländerna, Tyskland och Frankrike. Det hade en omsättning på 1,6 miljarder euro 2011.

(10) Leidschendam-Voorburgs kommun (nedan kallad *kommunen*) ligger i provinsen Zuid-Holland, nära Haag, i Nederländerna.

(11) Ett offentlig-privat partnerskap i form av ett *vennootschap onder firma* (nedan kallat *det offentlig-privata partnerskapet*) bildades av kommunen och SJB för att genomföra det omtvistade fastighetsprojektets markexploateringsfas. Varje part i det offentlig-privata partnerskapet skulle stå för 50 % av kostnaderna och riskerna i samband med projektets markexploateringsfas. Det offentlig-privata partnerskapet skulle fatta beslut enhälligt. Enligt de uppgifter som lämnats av de nederländska myndigheterna är Schouten de Jong och Bouwfonds solidariskt ansvariga (*hoofdelijk aansprakelijk*) för SJB:s fullgörande av sina åtaganden enligt avtalet om det offentlig-privata partnerskapet ([5]).

2.2 **Fastighetsprojektet**

(12) Den 6 april 2004 antog kommunfullmäktige en översiktsplan för markexploateringen i Damcentrum och en översiktsplan för Damcentrum som innefattade ett ramavtal med syftet att rusta upp Leidschendams stadskärna (nedan kallat *Leidschendam Centrum-projektet*) ([6]). Leidschendam Centrum-projektet gäller en yta på omkring 20,7 hektar och handlar om att riva omkring 280 främst subventionerade bostäder, renovera allmänna ytor och allmännyttiga tjänster (avlopp, gatubeläggning, belysning osv.) och bygga omkring 600 nya bostäder – både subventionerade bostäder och bostäder för den fria marknaden – samt omkring 3 000 kvadratmeter kommersiella ytor (butiker) och ett underjordiskt parkeringshus i två plan samt flytta och återuppföra en skola. Leidschendam Centrum-projektet delades in i olika delprojekt, varav ett är det fastighetsprojekt som gäller Damplein (nedan kallat *Dampleinprojektet*).

2.2.1 *Byggfasen*

(13) På grundval av Leidschendam Centrum-projektet ingick kommunen ett samarbetsavtal med ett antal privata projektutvecklare, bland annat SJB, den 9 september 2004 (nedan kallat *2004 års samarbetsavtal*). Enligt 2004 års samarbetsavtal skulle de privata projektutvecklarna, för var och en av de specifika delar av Leidschendam Centrum-projektet som de tilldelats, bygga och sälja de planerade fastigheterna på egen risk och bekostnad.

(14) Enligt 2004 års samarbetsavtal skulle byggnadsarbetet inledas så snart marken förberetts för bebyggelse (se skäl (22)) och de nödvändiga byggloven erhållits. När det gäller uppförandet av bostäderna för den fria marknaden hade de privata byggföretagen dock rätt att skjuta upp byggandet till dess att 70 % av dessa bostäder, eventuellt kombinerade med subventionerade bostäder, inom den beröra projektdelen hade förhandssålts (artikel 7.5 i 2004 års samarbetsavtal, nedan kallad *70 %-klausulen*). Denna 70 %-klausul förekommer ofta i entreprenadkontrakt i Nederländerna och syftar till att begränsa riskerna för projektutvecklare för att fastigheter som byggts inte blir sålda. Avtalet gav dock ingen möjlighet att skjuta upp byggandet av de kommersiella lokalerna och det underjordiska parkeringshuset.

(15) Enligt både 2004 års samarbetsavtal och ett annat projektavtal som ingicks den 22 november 2004 (nedan kallat *SJB:s projektavtal*) skulle SJB bygga sammanlagt 242 bostäder, varav 74 enligt den ursprungliga planen skulle byggas på Damplein ([7]). SJB skulle dessutom bygga omkring 2 400 kvadratmeter kommersiella ytor på Damplein samt det underjordiska parkeringshuset, som utöver en privat del (med 75 parkeringsplatser) även innehöll en allmän del (med 225 parkeringsplatser). Både de kommersiella lokalerna och bostäderna skulle byggas ovanpå det underjordiska parkeringshuset.

([4]) Hänvisningar till SJB i återstoden av detta beslut bör därför också anses avse både Schouten de Jong och Bouwfonds.

([5]) I artikel 4.1 i markexploateringsavtalet/avtalet om det offentlig-privata partnerskapet av den 22 november 2004 föreskrivs följande: ”Gemeente en SJB vormen met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst een VOF. Als zodanig dragen zij met ingang van die datum gezamenlijk op basis van separaat te sluiten project-gronduitgifteovereenkomsten, in goed overleg, zorg voor de uitvoering van de grondexploitatie. De daaraan verbonden kosen en risico's komen voor 50 % voor rekening van SJB en voor 50 % van de Gemeente. Schouten en Bouwfonds zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming door SJB van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst (de Sok en de projectovereenkomst).”

([6]) Projektet kallades först projektet Dam centrum-projektet men döptes 2005 om till Leidschendam Centrum-projektet. I detta beslut benämns fastighetsprojektet *Leidschendam Centrum-projektet*.

([7]) Enligt de slutliga planerna för Damplein skulle endast 67 bostäder byggas av SJB.

(16) Kommunen var inte inblandad i projektets byggfas, vilket också uttryckligen påpekas av de nederländska myndigheterna i de uppgifter de lämnat, och tog inga risker i anslutning till försäljningen av bostäderna och de kommersiella lokalerna. Den eventuella vinsten från försäljningen skulle gå direkt till de privata byggföretagen. Projektets byggfas bör skiljas från markexploateringsfasen, där kommunen var inblandad genom det offentlig-privata partnerskapet med SJB och stod för 50 % av riskerna (se skäl (18)).

2.2.2 *Markexploateringsfasen*

(17) Innan byggnadsarbetet inom varje del av fastighetsprojektet kunde påbörjas måste marken förvärvas, den allmänna infrastrukturen göras om och marken förberedas för bebyggelse. Eftersom denna markexploateringsfas väntades medföra höga kostnader (som vid den aktuella tidpunkten uppskattades till omkring 30 miljoner euro) och betydande risker, beslutade kommunen att bilda ett offentlig-privat partnerskap med SJB för att genomföra detta arbete ([8]). Kommunen och SJB ingick därför ett markexploateringsavtal/avtal om offentlig-privat partnerskap den 22 november 2004 (nedan kallat *GREX-avtalet*).

(18) Som motprestation för sin medverkan i projektets markexploateringsfas skulle SJB erhålla en del av det offentlig-privata partnerskapets intäkter och få utvecklingsrätten till tomter som tidigare tilldelats kommunen ([9]). Enligt GREX-avtalet skulle både kommunen och SJB ge ett direkt ekonomiskt bidrag till det offentlig-privata partnerskapet för genomförandet av markexploateringsarbetet ([10]). I GREX-avtalet anges vidare att kommunen och SJB vardera skulle stå för 50 % av kostnaderna och riskerna i samband med markexploateringsfasen (artikel 4.1 i GREX-avtalet) och att de slutliga intäkterna/förlusterna för markexploateringen skulle delas upp i enlighet med reglerna i 2004 års samarbetsavtal (artikel 14.3). När markexploateringsfasen avslutats skulle ett negativt eller positivt resultat på upp till 1 miljon euro delas lika mellan kommunen och SJB, medan den del av ett positivt resultat som överstiger 1 miljon euro skulle delas mellan kommunen, SJB och de övriga privata parter som medverkar i fastighetsprojektets byggfas (artikel 10.9 i 2004 års samarbetsavtal).

(19) Förutom förberedandet av marken för bebyggelse innefattade markexploateringsfasen även uppförande, tillfälligt utnyttjande och återförsäljning av den allmänna delen av det underjordiska parkeringshuset samt uppförandet av skolan (artikel 4 i GREX-avtalet). Det offentlig-privata partnerskapet enades därför med SJB om att SJB skulle bygga det underjordiska allmänna parkeringshuset, som ansågs vara nära kopplat till den privata delen av parkeringshuset (artikel 9 i GREX-avtalet), och för detta få högst omkring 4,6 miljoner euro (värde den 1 januari 2003) från det offentlig-privata partnerskapet (artikel 6 i SJB:s projektavtal). Uppförandet av den privata delen av parkeringshuset skulle SJB självt finansiera. Det offentlig-privata partnerskapet hade för avsikt att sälja hela parkeringshuset till en tredje part, och intäkterna från den försäljningen skulle gå till det offentlig-privata partnerskapet som skulle dela dem mellan kommunen och SJB.

(20) Slutligen skulle det offentlig-privata partnerskapet också bidra med 50 % av kostnaderna för uppförandet av en skola i ett annat planområde inom Leidschendam Centrum-projektet. Återstående 50 % skulle finansieras direkt av kommunen (artikel 8 i GREX-avtalet).

(21) Såsom framgår av skälen (17)–(20) utgjordes kostnaderna för projektets markexploateringsfas huvudsakligen av kostnaderna för förvärvet av marken om den inte redan ägdes av kommunen, kostnaderna för att förbereda marken för bebyggelse, kostnaderna för den allmänna delen av det underjordiska parkeringshuset och 50 % av byggkostnaderna för skolan.

(22) Det offentlig-privata partnerskapet skulle få intäkter från markexploateringsfasen först och främst genom försäljningen av marken till privata projektutvecklare, bl.a. SJB, sedan det offentlig-privata partnerskapet förberett marken för bebyggelse. Varje projektutvecklare skulle köpa den del av marken som det tilldelats för att bygga bostäder och kommersiella lokaler. Priserna för marken angavs i artikel 10 i 2004 års samarbetsavtal och i bilaga 3a till det. I 2004 års samarbetsavtal angavs uttryckligen att dessa priser var minimipriser som skulle kunna höjas om större golvyta än den planerade byggdes. Priserna baserades på en rapport från en oberoende expertvärdering av den 11 mars 2003, där priserna ansågs vara marknadsmässiga. Betalningen av priset för marken skulle ske när det berörda privata byggföretaget erhöll nödvändiga bygglov och skulle äga rum senast vid tidpunkten för den rättsliga överlåtelsen av marken (artikel 10.5 i 2004 års samarbetsavtal).

(23) Priset för den mark som det offentlig-privata partnerskapet sålde till SJB för hela Leidschendam Centrum-projektet fastställdes till minst 18,5 miljoner euro (värde den 1 januari 2003). Värdet för den mark i Dampleinområdet som det offentlig-privata partnerskapet sålde till SJB fastställdes till minst 7,2 miljoner euro (värde den 1 januari 2003), indexerat med 2,5 % per år tills betalning sker.

([8]) Inget offentligt upphandlingsförfarande genomfördes i det sammanhanget. Detta beslut påverkar inte en eventuell analys som kommissionen kan komma att göra av de aspekter i anslutning till projektet som gäller offentlig upphandling.

([9]) Punkt 5.1.2 i översiktsplanen för markexploateringen i Damcentrum av den 10 februari 2004.

([10]) Enligt översiktsplanen för markexploateringen i Damcentrum av den 10 februari 2004 skulle kommunen bidra med 7,3 miljoner euro medan SJB skulle bidra med 2,6 miljoner euro.

(24) För det andra skulle det offentlig-privata partnerskapet få in ytterligare intäkter genom att ta ut en markexploateringsavgift och en kvalitetsavgift av varje privat byggföretag, i enlighet med artikel 10.3 i 2004 års samarbetsavtal ([11]). Dessa avgifter beräknades på grundval av antalet bostäder som skulle byggas av den privata projektutvecklaren och skulle kunna höjas eller sänkas beroende på hur många bostäder som faktiskt byggdes. Avgifterna skulle betalas senast den 1 juli 2004 i en enda betalning för samtliga bostäder som byggdes inom Leidschendam Centrum-projektet av det berörda privata byggföretaget.

(25) För SJB:s del fastställdes den sammanlagda markexploateringsavgiften till omkring 1,1 miljoner euro och kvalitetsavgiften till omkring 0,9 miljoner euro (värde den 1 januari 2003), indexerat med 2,5 % per år tills betalning sker, för alla bostäder man planerade att bygga i Leidschendam Centrum. Den slutliga markexploateringsavgift och kvalitetsavgift som skulle betalas skulle vara beroende av antalet bostäder som faktiskt byggdes.

2.3 **Retroaktiv prissänkning och avgiftsbefrielse**

(26) Enligt den tidsplan som fastställdes i mars 2004 skulle byggnadsarbetet på Damplein enligt den ursprungliga planen inledas i november 2005. Flera nationella domstolsförfaranden gjorde dock att de bygglov som SJB behövde för att påbörja byggandet försenades och slutligen erhölls först i november 2008.

(27) SJB påbörjade förhandsförsäljningen av bostäder i februari 2007 men hade svårt att få dem sålda och lyckades till slut förhandssälja bara 20 av de planerade 67 bostäderna. På grund av förseningarna med att få de bygglov som krävdes hävdes avtalen om förhandsförsäljning i september 2008, så när SJB slutligen fick tillstånd att påbörja byggnadsarbetet i november samma år hade ingen av de bostäder som SJB skulle bygga på Damplein förhandssålts. Under tiden hade finanskrisen brutit ut och påverkade i synnerhet den nederländska fastighetsmarknaden.

(28) SJB meddelade då kommunen att man inte skulle påbörja något av byggnadsarbetena, trots att man enligt 2004 års samarbetsavtal endast hade rätt att skjuta upp byggandet av bostäderna om mindre än 70 % av dem hade sålts. Såsom förklaras i skäl (14) omfattade 70 %-klausulen inte uppförandet av vare sig de kommersiella lokalerna eller det underjordiska parkeringshuset.

([11]) Enligt ”Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009” får kommunen be privata parter att bidra till kostnaderna för infrastrukturarbeten. Därför anges i 2004 års samarbetsavtal att de privata parterna utöver priset för marken ska betala en markexploateringsavgift och, eftersom kommunen beslutade att använda högkvalitativa produkter vid utvecklingen av de allmänna ytorna, en kvalitetsavgift till det offentlig-privata partnerskapet.

(29) Under hösten 2008 föreslog SJB för det offentlig-privata partnerskapet att man skulle betala 4 miljoner euro för marken på Damplein, i stället för de 7,2 miljoner euro (värde den 1 januari 2003) som man ursprungligen enats om, vilket skulle innebära att SJB skulle påbörja byggnadsarbetena i april 2009, oavsett om bostäderna hade förhandssålts. Som motprestation för denna prissänkning var SJB därför villigt att avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen i 2004 års samarbetsavtal. SJB föreslog dessutom att man skulle kontakta en investerare som skulle förbinda sig att köpa de bostäder som inte sålts. Enligt de nederländska myndigheterna resulterade detta i ett lägre pris än vad som kunde förväntas vid en direkt försäljning till privatpersoner.

(30) Den 18 december 2008 fattade det offentlig-privata partnerskapet och SJB ett principbeslut om prissänkningen, men innan man ansökte om kommunfullmäktiges godkännande kontaktade kommunen en oberoende expert för att avgöra om det pris som beräknats av SJB var marknadsmässigt. I sin rapport av den 11 februari 2009 slog experten fast att 4 miljoner euro (värde den 1 januari 2010) på grundval av restvärdemetoden kunde betraktas som ett marknadsmässigt pris för marken på Damplein 2010, med tanke på att SJB förbundit sig att sälja de osålda bostäderna till en investerare och samtyckt till att sänka sin ursprungligen planerade vinst- och riskmarginal från 5 % till 2 %. I rapporten togs inte hänsyn till sänkningen av markexploateringsavgiften och kvalitetsavgiften.

(31) På grundval av denna rapport och eftersom kommunen, enligt de nederländska myndigheterna, befarade ytterligare förseningar och ansåg att det låg i det allmänna intresset att byggfasen inleddes så snart som möjligt, beslutade kommunfullmäktige vid sitt sammanträde den 10 mars 2009 att det offentlig-privata partnerskapet skulle gå med på att sänka det pris och de avgifter som ursprungligen 2004 överenskommits med SJB för marken på Damplein. I ett förslag från kommunen av den 18 februari 2009, som lämnades till kommunfullmäktiges ledamöter, talas det om en sänkning av priset för marken och av markexploateringsavgiften och kvalitetsavgiften. I förslaget sägs vidare att denna sänkning skulle innebära att markexploateringsfasen, som enligt budgeten skulle ge ett nollresultat, blev ett förlustprojekt. I förslaget ombads kommunen också att avsätta nödvändiga reserver för 50 % av förlusterna. I förslaget nämns dessutom att finanskrisen innebar att SJB inte kunde få den nödvändiga finansieringen för utvecklingen av Damplein.

(32) Prissänkningen formaliserades i ett avtal som ingicks den 1 mars 2010 (nedan kallat *tilläggsavtalet*) mellan kommunen, det offentlig-privata partnerskapet och SJB. Genom detta avtal ändrades 2004 års samarbetsavtal, SJB:s projektavtal och kommunens projektavtal av den 22 november 2004. Enligt artikel 2.1.2 första stycket i tilläggsavtalet skulle, i motsats till vad som överenskommits i

2004 års samarbetsavtal, priset för den mark på Damplein som skulle säljas till SJB vara 4 miljoner euro. Enligt artikel 2.1.2 andra stycket i tilläggsavtalet skulle den tidigare överenskomna markexploateringsavgiften och kvalitetsavgiften inte längre betalas. Marken på Damplein nämns inte specifikt i det andra stycket ([12]).

(33) I tilläggsavtalet anges också att SJB påbörjade byggnadsarbetet på Damplein den 7 juli 2009 och att arbetet skulle utföras utan avbrott. Arbetet skulle vara avslutat i december 2011. Vid sen leverans skulle SJB återbetala en del av det sänkta priset. Leveransen av marken skulle äga rum senast i mitten av mars 2010, och betalning skulle ske senast på leveransdagen.

(34) Vidare ingick det offentlig-privata partnerskapet och SJB den 13 juli 2009 ett nytt avtal om det underjordiska allmänna parkeringshuset ([13]). Enligt detta avtal skulle SJB påbörja arbetet med att bygga det allmänna parkeringshuset under andra kvartalet 2009 och slutföra det inom en angiven tidsperiod. Det offentlig-privata partnerskapet skulle betala SJB 5,4 miljoner euro (värde den 1 april 2009) för uppförandet av det allmänna parkeringshuset ([14]); detta belopp skulle vara fast fram till leveransen och inte indexeras.

(35) Den 15 januari 2010 undertecknade SJB och Wooninvest Projecten BV, ett företag med anknytning till en av de projektutvecklare som undertecknat 2004 års samarbetsavtal, ett avtal om köp/uppförande (*koop/aannemingsovereenkomst*) som avsåg köp av 43 bostäder, som skulle hyras ut till privatpersoner av Wooninvest. Om SJB skulle hitta en privat köpare till en del av dessa bostäder före den 29 januari 2010 enades parterna om att de bostäderna inte skulle säljas till Wooninvest. I avtalet föreskrivs också en period mellan den 29 januari 2010 och tidpunkten för leverans av bostäderna till Wooninvest under vilken SJB kan återköpa de bostäder som sålts till Wooninvest på samma villkor som vid försäljningen till Wooninvest, plus kompensation för Wooninvests kostnader och en ränta på 6 % per år för perioden mellan Wooninvests betalning till SJB och den nya leveransen av bostäderna från Wooninvest till SJB (artikel 24).

3. BESLUTET OM ATT INLEDA FÖRFARANDET

(36) Genom beslutet om att inleda förfarandet inledde kommissionen det formella granskningsförfarande som avses i artikel 108.2 i EUF-fördraget med avseende på den retroaktiva prissänkningen för marken och den befrielse från markexploateringsavgiften och kvalitetsavgiften som det offentlig-privata partnerskapet beviljat SJB (nedan kallade *de omtvistade åtgärderna*) med motiveringen att dessa åtgärder skulle kunna ha inslag av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget och att kommissionen ifrågasätter deras förenlighet med den inre marknaden.

(37) Kommissionen såg det i synnerhet som osannolikt att en hypotetisk privat säljare i samma situation som kommunen skulle ha samtyckt till motsvarande prissänkning och avgiftsbefrielse, såsom krävs enligt kriteriet för en privat investerare i en marknadsekonomi. Genom att retroaktivt sänka priset för den mark som såldes till SJB beslutade det offentlig-privata partnerskapet, och därmed kommunen, att stå för den risk som är förknippad med en krympande bostadsmarknad. Detta agerande strider mot de nederländska myndigheternas egen försäkran om att de privata projektutvecklarna, däribland SJB, skulle stå för hela risken och kostnaden för projektets byggfas. Eftersom det offentlig-privata partnerskapet, som säljare av marken, inte medverkade ekonomiskt i denna fas av projektet finns det ingen anledning att tro att en hypotetisk privat säljare i samma situation som kommunen skulle ha samtyckt till en retroaktiv sänkning av ett överenskommet försäljningspris för en tomt därför att den planerade köparen hade svårt att sälja bostäder som man planerat att bygga på den tomten. Inte heller befrielsen från markexploaterings- och kvalitetsavgifterna tycks vara förenlig med kriteriet för en privat investerare i en marknadsekonomi, eftersom det är osannolikt att en privat investerare retroaktivt skulle bevilja befrielse från ett överenskommet bidrag till sina kostnader utan att kräva något i gengäld.

(38) Slutligen ställde sig kommissionen tvivlande till att de omtvistade åtgärderna kunde omfattas av något av de undantag som anges i artikel 107 i EUF-fördraget.

4. KOMMENTARER FRÅN NEDERLÄNDERNA

(39) Genom en skrivelse av den 18 april 2012 lämnade de nederländska myndigheterna sina kommentarer till kommissionens beslut om att inleda förfarandet.

4.1 Kommentarer gällande sakförhållandena

(40) De nederländska myndigheterna angav att kommunen, i motsats till vad som antyds av formuleringen i artikel 2.1.2 i tilläggsavtalet, inte hade beviljat befrielse från hela den markexploateringsavgift och den kvalitetsavgift som ursprungligen överenskommits i 2004 års samarbetsavtal, utan bara från de avgifter som SJB skulle betala för de bostäder som skulle byggas på Damplein. Dessa avgifter uppgick enligt de nederländska myndigheterna till sammanlagt 551 544 euro (värde den 1 januari 2003, vilket skulle motsvara totalt 719 400 euro den 1 januari 2010). För att styrka sin ståndpunkt hänvisade

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

([13]) Detta nya avtal gäller 208 parkeringsplatser, dvs. färre än de 225 som ursprungligen planerades.

([14]) Detta motsvarar de 4,6 miljoner euro som tidigare överenskommits (värde den 1 januari 2003), indexerat med 2,5 % fram till den 1 januari 2010.

de nederländska myndigheterna till ett förslag om prissänkningen som kommunen lämnat till kommunfullmäktige den 18 februari 2009 och till ett byggnadsprogram som bifogades 2004 års samarbetsavtal, där en markexploaterings- och kvalitetsavgift på 551 554 euro fastställs för Damplein.

(41) De nederländska myndigheterna informerade dessutom kommissionen om att prissänkningar för SJB diskuterats inom det offentlig-privata partnerskapet redan 2006 och 2008. År 2006 beslutade det offentlig-privata partnerskapet uppenbarligen att sänka priset på marken för de kommersiella lokalerna eftersom det inte skulle vara möjligt att bygga en så stor kommersiell yta som ursprungligen planerats, och 2008 ska det offentlig-privata partnerskapet ha beslutat att kompensera SJB för det försenade utfärdandet av bygglovet. Dessa sänkningar skulle beviljas på villkoret att SJB skulle erhålla ett giltigt bygglov senast den 1 oktober 2008. Eftersom så inte skedde beslutade parterna att omförhandla sänkningen på nytt. Enligt de nederländska myndigheterna bör prissänkningen för marken på Damplein och de avgifter för vilka befrielse beviljats beräknas enligt tabell 1 nedan.

Tabell 1

De nederländska myndigheternas förslag till beräkning av prissänkningen och avgiftsbefrielsen

Sänkning Damplein	värde 1.1.2010
Markens värde	8 622 480
Markexploateringsavgift och kvalitetsavgift	719 400
Totalt mark och avgifter	9 341 880
Sänkningar överenskomna 2006 och 2008	– 1 734 245
Reducerat värde	7 607 635
Värde av tilläggsavtalet från mars 2010	– 4 000 000
Total sänkning	**3 607 635**

4.2 **Kommentarer gällande förekomsten av statligt stöd**

(42) De nederländska myndigheterna håller inte med om att de omtvistade åtgärderna utgör statligt stöd enligt artikel 107.1 i EUF-fördraget. De nederländska myndigheterna menar i huvudsak att de omtvistade åtgärderna inte gav SJB någon fördel som man inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden.

(43) Man hävdar i stället att kommunen agerat i enlighet med kriteriet för en privat investerare i en marknadsekonomi, eftersom det hade fått konsekvenser för hela Leidschendam Centrum-projektet om Dampleinprojektet inte genomförts, och kommunen skulle ha orsakats direkt och indirekt skada.

(44) För att beräkna den direkta skadan utgick kommunen till att börja med från att det utan tilläggsavtalet skulle ha tagit SJB minst två år att sälja 70 % av bostäderna under krisen och att påbörja byggnadsarbetet. Kommunen beräknade den direkta skadan för en försening med ytterligare två år till 2,85 miljoner euro för det offentlig-privata partnerskapet, varav kommunen skulle få stå för 50 %. Vidare uppskattade man att kommunen skulle få en extra direkt kostnad på 50 000 euro för att ensam underhålla det nedgångna området (se tabell 2).

Tabell 2

Direkta skador enligt de nederländska myndigheternas beräkningar

Direkt skada under två år	Offentlig-privata partnerskapet	Kommunen (50 %)
Räntekostnad för en kreditfacilitet (5 % under 2 år, utestående belopp 1.1.2009: 17 miljoner EUR)	1 800 000	900 000
Tillfälliga stängsel, vägskyltar och underhåll	60 000	30 000
Kostnadsökning (indexering med 2,5 %)	385 000	192 500
Extra planeringskostnader, dvs. kostnader i anslutning till projektkontoret som ekonomiadministration, försäkring osv.	600 000	300 000
Underhåll av nedgånget område		50 000
Totalt	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) De nederländska myndigheterna hävdar dessutom att en sådan försening skulle ha orsakat kommunen indirekt skada i form av ytterligare försämring av de allmänna ytorna, förlorat förtroende för området hos invånarna och framtida fastighetsköpare, kostnader för omställning av butikernas verksamhet, skadeståndsanspråk från företag, underhållskostnader och ändrade planer för övriga delprojekt. En sådan försening skulle också kunna innebära slutet för butiker i utvecklingsområdet vars närvaro bidrar till hela områdets beboelighet. Redan innan projektet inleddes var omkring 23 % av butikslokalerna lediga, och 2010 var det 27 % av butikslokalerna som inte utnyttjades. Utan den nödvändiga upprustningen skulle hela området försämras ytterligare.

(46) De nederländska myndigheterna anser därför att kommunen agerade som en privat investerare i en marknadsekonomi genom att ta hänsyn till de ekonomiska prognoserna och i sitt eget intresse försöka begränsa de direkta och indirekta skadorna till följd av en ytterligare försening av projektet. Samtidigt fick man en garanti för att byggnadsarbetet på Damplein skulle genomföras.

(47) För det andra hävdade de nederländska myndigheterna att kommunen hade agerat som en privat investerare genom att bevilja de omtvistade åtgärderna som motprestation för ett åtagande från SJB att avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen. Det faktum att SJB inte längre kunde åberopa 70 %-klausulen hade betydelse för de antaganden som gjorts i samband med den första värderingen av marken 2003 och det pris som överenskommits i 2004 års samarbetsavtal. Enligt de nederländska myndigheterna var sänkningen av försäljningspriset för marken tillsammans med avgiftsbefrielsen den ersättning som kommunen måste betala för att SJB skulle samtycka till att avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen. Utan tilläggsavtalet skulle SJB inte ha börjat bygga på Damplein.

4.3 **Kommentarer gällande det statliga stödets förenlighet**

(48) Om kommissionen skulle komma fram till att de omtvistade åtgärderna utgör statligt stöd menar de nederländska myndigheterna att detta stöd skulle vara förenligt med den inre marknaden i enlighet med artikel 107.3 c i EUF-fördraget.

4.3.1 *Allmänintresse*

(49) De nederländska myndigheterna hävdar att genomförandet av detta projekt låg i det allmänna intresset för kommunen. Eftersom en stor del av marken på Damplein inte utnyttjades och området förföll såg kommunen det som väsentligt att inleda byggnadsarbetet på Damplein, inte bara för Dampleins utveckling utan för hela Leidschendams stadskärnas skull. Framför allt skulle en försening av byggandet av det underjordiska parkeringshuset skulle kunna äventyra genomförandet av övriga delprojekt.

4.3.2 *Mål av gemensamt intresse*

(50) Enligt de nederländska myndigheterna bidrar upprustningen av Leidschendams stadskärna till målet med ekonomisk och social sammanhållning enligt artiklarna 3 och 174 i EUF-fördraget. Upprustningen av stadskärnan innebär att det knappa utrymme som finns tillgängligt för nya bostäder, kommersiella lokaler och underjordisk parkering i Leidschendam utnyttjas effektivt, samtidigt som förbättringen av den offentliga infrastrukturen bidrar till hela stadskärnans sammanhållning.

4.3.3 *Tilläggsavtalets lämplighet*

(51) De nederländska myndigheterna menar att SJB inte kunde tvingas att inleda byggnadsarbetena på Damplein på grund av 70 %-klausulen i 2004 års samarbetsavtal. När SJB väl fått ett giltigt bygglov hade kreditkrisens effekter börjat märkas på den nederländska fastighetsmarknaden, vilket gjorde det ännu mer osannolikt att SJB snabbt skulle kunna förhandssälja 70 % av bostäderna avsedda för den fria marknaden. Därför omförhandlades 2004 års samarbetsavtal, eftersom kommunen såg det som oerhört väsentligt att inleda byggnadsarbetena på Damplein. Tilläggsavtalet var därför lämpligt och nödvändigt för att kommunen skulle kunna nå målet att rusta upp Damplein.

4.3.4 *Proportionalitet*

(52) För att kommunen skulle kunna få i gång byggnadsarbetena omedelbart måste SJB avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen och påbörja byggnadsarbetena med risken för att bostäderna inte skulle kunna säljas. Det tidigare överenskomna priset räknades därför om av SJB. Denna beräkning kontrollerades senare av en oberoende expert som förklarade att det överenskomna priset var marknadsmässigt.

(53) De nederländska myndigheterna anser att det faktum att en oberoende expert förklarat priset som marknadsmässigt visar att prissänkningen är proportionerlig. Det skulle betyda att SJB inte har överkompenserats. Prissänkningen var den ersättning som kommunen måste betala för att SJB skulle gå med på att avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen. Utan tilläggsavtalet skulle SJB inte ha börjat bygga på Damplein.

(54) Genom sin medverkan i det offentlig-privata partnerskapet kommer SJB dessutom självt att stå för 50 % av riskerna och kostnaderna i samband med markexploateringen och därmed bidra till den överenskomna sänkningen av försäljningspriset. För att nå ett nollresultat för markexploateringen beslutades att SJB skulle bidra med 2,6 miljoner euro till det offentlig-privata partnerskapet (punkt 5.2.1 i översiktsplanen för markexploateringen i Damcentrum), och eftersom det offentlig-privata partnerskapet stod för 50 % av kostnaderna för skolan stod SJB för 25 % av de kostnaderna (0,7 miljoner euro).

4.3.5 *Snedvridning av konkurrensen*

(55) De nederländska myndigheterna hävdar slutligen att den retroaktiva prissänkningen avser uppförandet av 67 bostäder och 14 kommersiella lokaler som kommer att säljas till marknadsmässiga priser enligt en värdering av en oberoende expert. Snedvridningen av konkurrensen skulle därför bli mycket lokal och inte väga tyngre än de positiva effekterna av projektets genomförande.

5. **SYNPUNKTER FRÅN TREDJE PART**

(56) Endast Stichting lämnade synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet. Stichting välkomnar beslutet om att inleda förfarandet men anser att de omtvistade åtgärder som beskrivs i det här beslutet ingår i en mycket mer omfattande stödåtgärd och hänvisar till sitt klagomål och de ytterligare uppgifter som lämnats. Stichting nämner framför allt den påstådda kostnadsfria överlåtelsen av mark från kommunen till det offentlig-privata partnerskapet.

(57) Stichting menar att förseningen av projektet inte berodde på det nationella domstolsförfarande man initierat och att finanskrisen inte heller försenade försäljningen av bostäderna på Damplein. Enligt Stichting har det inte funnits någon marknadsefterfrågan på den typ av bostäder som föreslagits för Damplein sedan projektet inleddes 2004.

(58) Stichting hävdar att det inte gjorts någon värdering av marken av en oberoende expert, varken 2003 eller 2009.

6. DE NEDERLÄNDSKA MYNDIGHETERNAS KOMMENTARER TILL SYNPUNKTERNA FRÅN TREDJE PART

(59) De nederländska myndigheterna menade att kommunens organisation av projektet varit genomblickbar och beskrivits i översiktsplanen för Damcentrum, som godkändes den 6 april 2004. Endast ekonomiskt känsliga avtal eller delar därav hölls konfidentiella.

(60) När det gäller den kostnadsfria överlåtelsen av mark från kommunen till det offentlig-privata partnerskapet förklarade kommunen att detta inte omfattas av beslutet om att inleda förfarandet och hänvisade till de uppgifter man lämnat till kommissionen 2009, där det förklaras att överlåtelsen inte var kostnadsfri eftersom det offentlig-privata partnerskapet tillhandahöll tjänster i gengäld. I de uppgifter som lämnats tidigare betonade kommunen att det arbete som utfördes av det offentlig-privata partnerskapet normalt skulle ha ombesörjts av kommunen.

(61) Enligt de nederländska myndigheterna hade både de olika rättsliga förfaranden som Stichting initierat, som gav projektet en mängd negativ publicitet, och kreditkrisen inverkat negativt på försäljningen av bostäder på Damplein. När den första försäljningen inleddes 2007 såldes dock nästan en tredjedel av bostäderna. Dessa försäljningsavtal hävdes senare på grund av det försenade utfärdandet av de nödvändiga byggloven. Det kan därför slås fast att det fanns en efterfrågan på dessa bostäder när projektet inleddes.

(62) De nederländska myndigheterna noterar vidare att de oberoende experterna valts ut av kommunen, som inte hade något intresse av att marken värderades lågt.

7. BEDÖMNING AV DE OMTVISTADE ÅTGÄRDERNA

7.1 Förekomst av statligt stöd enligt artikel 107.1 i EUF-fördraget

(63) I artikel 107.1 i EUF-fördraget föreskrivs följande: *stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, [är] oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.*

(64) För det första har det inte ifrågasatts att både SJB och Schouten de Jong och Bouwfonds, medlemmarna i partnerskapet, kan betecknas som företag i den mening som avses i dessa bestämmelser, eftersom de bedriver ekonomisk verksamhet som består i att erbjuda varor och tjänster på marknaden, såsom anges i beslutet om att inleda förfarandet.

(65) För det andra beviljades de omtvistade åtgärderna av det offentlig-privata partnerskapet, vilket innebär att det krävs samtycke av kommunen som äger det till 50 %. Eftersom det offentlig-privata partnerskapet fattar beslut enhälligt och det inte hade varit möjligt att enas om dessa åtgärder utan kommunfullmäktiges uttryckliga godkännande kan det offentlig-privata partnerskapets beslut om att bevilja de omtvistade åtgärderna tillskrivas staten. Om inte kommunen hade gått med på att bevilja de omtvistade åtgärderna hade också omfattningen av dess ekonomiska exponering till följd av det offentlig-privata partnerskapet varit förhållandevis lägre. Den prissänkning och den avgiftsbefrielse som det offentlig-privata partnerskapet beviljat innebär därför en förlust av statliga medel.

(66) För det tredje måste åtgärderna, eftersom de endast gynnar SJB och i slutändan partnerskapets medlemmar Schouten de Jong och Bouwfonds, också anses vara selektiva.

(67) De nederländska myndigheterna har dock ifrågasatt påståendet att kommunen, genom att samtycka till en sänkning av det ursprungligen överenskomna försäljningspriset för den mark som såldes till SJB och till en avgiftsbefrielse, gav SJB en ekonomisk fördel som man annars inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden. Påståendet att de omtvistade åtgärderna snedvrider konkurrensen och påverkar handeln inom unionen ifrågasätts också.

(68) Kommissionen håller inte med de nederländska myndigheterna på dessa punkter, av de orsaker som anges i skälen (69)–89.

7.1.1 *Förekomst av en fördel*

(69) Enligt etablerad rättspraxis ([15]) kan offentliga myndigheters försäljning av mark eller byggnader till företag eller enskilda näringsidkare ha inslag av statligt stöd, särskilt när försäljningen inte sker till marknadsvärdet, det vill säga till det pris som en privat investerare som verkar under normala konkurrensförhållanden skulle ha betalat.

(70) Kommissionen noterar i detta avseende att transaktioner som avser försäljning av mark i princip bör bedömas enligt kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader ([16]) (nedan kallat *meddelandet om försäljning av mark*), som innehåller ett antal riktlinjer för att medlemsstaterna ska kunna se till att statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader inte har inslag av statligt stöd. I meddelandet om försäljning av mark beskrivs två metoder för att utesluta stöd i samband med sådana transaktioner: för det första, överlåtelse av mark och byggnader efter ett vederbörligen offentliggjort, öppet och villkorslöst anbudsförfarande (av auktionstyp), där

([15]) Mål C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, REG 2010, s. I-13083, punkt 34, och mål C-290/07 P, kommissionen mot Scott, REG 2010, s. I-7763, punkt 68; mål T-244/08, Konsum Nord ekonomisk förening mot kommissionen, REG 2011, s. II-0000, punkt 61.

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

det bästa eller det enda anbudet antas; för det andra, en värdering som upprättas i förväg av en oberoende expert. Syftet med dessa metoder är att se till att det pris till vilket en statlig myndighet säljer mark i möjligaste mån speglar markens marknadsvärde så att kriteriet för en privat investerare i en marknadsekonomi uppfylls och försäljningen inte ger köparen en ekonomisk fördel. Det kan emellertid inte uteslutas att även andra värderingsmetoder kan tillämpas i sådana situationer, så länge det säkerställs att det pris som köparen faktiskt betalar på grundval av de metoderna i möjligaste mån speglar markens marknadsvärde ([17]).

(71) I det aktuella fallet anordnades inte något villkorslöst anbudsförfarande. En expertvärdering gjordes visserligen i mars 2003 för att fastställa de försäljningspriser som anges i 2004 års samarbetsavtal, men till följd av tilläggsavtalet sänktes senare det pris som överenskommits med SJB för förvärvet av marken på Damplein, och befrielse från de tidigare överenskomna avgifterna beviljades.

(72) När det gäller expertvärderingen i februari 2009, som nämns i skäl (30), anser kommissionen att den restvärdemetod som användes vid efterhandsbedömningen är olämplig för beräkning av marknadsvärdet för den mark som sålts till SJB, eftersom den förväntade intäktsökningen från försäljningen av bostäderna helt skulle absorberas av priset för marken. Vid beräkningen av markens värde utgår restvärdemetoden från försäljningspriset för bostäderna. Från detta pris dras byggkostnaden och en avskrivning för vinst och risk. Återstoden är markens restvärde. När bostadsmarknaden krymper som i det aktuella fallet står det klart att restvärdemetoden innebär att ett sjunkande fastighetsvärde helt och hållet förs över till markens värde. Teoretiskt sett skulle detta till och med kunna resultera i ett negativt värde på marken.

(73) Slutligen hävdar de nederländska myndigheterna att kommunen, genom att samtycka till de omtvistade åtgärderna, agerat i enlighet med kriteriet för en privat investerare i en marknadsekonomi, dvs. att en hypotetisk privat säljare i samma situation som kommunen skulle ha samtyckt till samma prissänkning och avgiftsbefrielse, och de omtvistade åtgärderna kan därmed inte ha medfört någon fördel. För det första hävdar de nederländska myndigheterna att kommunen hade ett betydande ekonomiskt och socialt intresse av att få i gång byggnadsarbetena på Damplein snarast möjligt, eftersom ytterligare förseningar skulle orsaka kommunen direkt och indirekt skada som skulle överstiga kommunens kostnader för att samtycka till de omtvistade åtgärderna. För det andra menar de nederländska myndigheterna att kommunen agerade som en privat investerare genom att godta ett åtagande från SJB att avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen i 2004 års samarbetsavtal som motprestation för de omtvistade åtgärderna.

(74) Kommissionen godtar inte detta resonemang. Kommissionen erinrar till att börja med om att kommunen enbart medverkade i fastighetsprojektets markexploateringsfas, medan de privata byggföretagen, däribland SJB, stod för risken och kostnaden för projektets byggfas (se skälen (13) och (16)). Det är osannolikt att en privat investerare som verkar under normala konkurrensförhållanden skulle ha beslutat att överta risken för en krympande bostadsmarknad, som man inte dessförinnan exponerats för, från SJB, genom att samtycka till en sänkning av det ursprungligen överenskomna försäljningspriset för marken och en avgiftsbefrielse, utan tydlig ekonomisk kompensation för förlusterna till följd av det beslutet. Såsom förklaras i skälen (75)–(86) innebär varken det faktum att kommunen skulle lida skada till följd av ytterligare förseningar eller det faktum att SJB beslutade att avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen att kommissionen kommer fram till en annan slutsats när det gäller tillämpningen av kriteriet för en privat investerare i en marknadsekonomi på kommunens åtgärder.

Påstådd skada

(75) När det gäller den direkta skada som kommunen enligt uppgift skulle lida på grund av ytterligare förseningar av Dampleinprojektet noterar kommissionen att de kostnader som de nederländska myndigheterna uppskattar i tabell 2 ovan framför allt avser markexploateringsfasen av Leidschendam Centrum-projektet. Under förutsättning att det skulle ta ytterligare minst två år för SJB att inleda byggandet räknade de nederländska myndigheterna med att det offentlig-privata partnerskapets minskade intäkter från försäljningen av marken till SJB, tillsammans med lika långa förmodade förseningar för resten av Leidschendam Centrum-projektet, skulle medföra räntekostnader på omkring 1,8 miljoner euro för ett utestående lån som det offentlig-privata partnerskapet tagit för markexploateringsfasen av Leidschendam Centrum-projektet som helhet. En försening på två år skulle dessutom medföra extra planeringskostnader och andra kostnader på omkring 1 miljon euro för hela Leidschendam Centrum-projektet.

(76) Det är dock, vilket de nederländska myndigheterna själva tillstår, de omtvistade åtgärderna som bidragit till förlusten i anslutning till projektets markexploateringsfas, eftersom det offentlig-privata partnerskapet fick ett lägre pris för marken av SJB än vad som ursprungligen överenskommits i 2004 års samarbetsavtal och beviljade befrielse från vissa avgifter ([18]). En privat investerare som verkar under normala marknadsförhållanden och strävar efter att maximera vinsten på försäljningen av sin mark skulle sannolikt inte ha samtyckt till de omtvistade åtgärderna, som bidrog till en förlust för projektets markexploateringsfas, som den privata investeraren själv skulle få stå för till 50 %. En privat investerare med enbart ett finansiellt deltagande i projektets markexploateringsfas skulle ha försäkrat sig om att markexploateringsarbetet genomfördes snabbt så att marken kunde levereras till projektutvecklarna och skulle ha krävt att de privata byggföretagen betalade det försäljningspris för marken och de avgifter som angavs i de fritt förhandlade avtalen.

([17]) Mål C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG mot BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, REG 2010, s. I-13083, punkt 39.

([18]) I sina kommentarer till beslutet om att inleda förfarandet beräknade kommunen en förlust för projektets markexploateringsfas på 4,5 miljoner euro (värde den 1 januari 2011), som sades vara orsakad bl.a. av prissänkningen och avgiftsbefrielsen.

(77) Även om de påstådda direkta kostnader som de nederländska myndigheterna hänvisar till skulle kunna tas i beaktande till stöd för kommunens beslut att bevilja den omtvistade åtgärden, vilket kommissionen bestrider, är beräkningarna av dessa kostnader ändå felaktiga. För det första har räntekostnaderna beräknats med avseende på en kreditfacilitet som det offentlig-privata partnerskapet beviljats för hela Leidschendam Centrum-projektet och inte bara Dampleinprojektet, som bara är ett av åtta delprojekt. På samma sätt har de extra planeringskostnaderna beräknats för hela Leidschendam Centrumprojektet. Man kan därför inte utgå från att alla övriga delprojekt skulle ha genomförts om Dampleinprojektet hade genomförts, och därmed att ingen av dessa räntekostnader skulle ha uppstått.

(78) För det andra är räntan på 5 % inte en faktisk ränta utan en räntesats som används för interna beräkningar. Den faktiska ränta som skulle betalas för kreditfaciliteten för Leidschendam Centrum-projektet är betydligt lägre än denna räntesats ([19]), så kommunens räntekostnader genom det offentlig-privata partnerskapet skulle ha varit lägre än vad de nederländska myndigheterna hävdade.

(79) För det tredje skulle den utestående kreditfaciliteten, och därmed räntekostnaderna, ha varit mycket lägre om betalningen hade skett vid den tidpunkt och med det belopp som angavs i 2004 års samarbetsavtal.

(80) För det fjärde står det klart att de ekonomiska konsekvenserna för det offentlig-privata partnerskapet av att bevilja de omtvistade åtgärderna, även i de beräkningar som de nederländska myndigheterna lämnat, uppskattas till omkring 3,6 miljoner euro och överstiger de påstådda direkta kostnaderna för ytterligare förseningar av SJB:s uppförande av fastigheter på Damplein, som de nederländska myndigheterna uppskattar till omkring 2,8 miljoner euro.

(81) När det slutligen gäller de påstådda indirekta kostnaderna för en försening av projektet med ytterligare två år har de nederländska myndigheterna inte kvantifierat denna skada, och det är därför inte möjligt för kommissionen att kontrollera den.

70 %-klausulen

(82) När det gäller SJB:s åtagande att avstå från rätten att åberopa 70 %-klausulen noterar kommissionen inledningsvis att denna klausul, som även gällde övriga privata byggföretag som medverkade i Leidschendam Centrumprojektet, inte är ovanlig i Nederländerna. Genom att samtycka till denna klausul godtog kommunen att påbörjandet av det faktiska uppförandet av bostäderna för den fria marknaden skulle vara beroende av hur väl de privata projektutvecklarna, däribland SJB, skulle lyckas med förhandsförsäljningen av bostäderna. Detta är en följd av att kommunen endast medverkade i projektets markexploateringsfas, medan byggfasen genomfördes på de privata byggföretagens risk och bekostnad. Om kommunen verkligen ville se en snabb start för byggnadsarbetena stod det den fritt att vid förhandlingen om försäljningsavtalen med privata byggföretag 2004 antingen motsätta sig 70 %-klausulen i avtalet eller införa viten om byggfasen inte inleddes och/eller avslutades vid en viss tidpunkt.

(83) Det bör också noteras att 70 %-klausulen i 2004 års samarbetsavtal endast avsåg bostäderna för den fria marknaden och inte gällde uppförandet av de kommersiella lokalerna eller det underjordiska parkeringshuset, medan SJB emellertid vägrade inleda något byggnadsarbete alls på Damplein. Det är därför högst sannolikt att en privat investerare som verkar under normala konkurrensförhållanden och har ett intresse av att hela fastighetsprojektets slutförs skulle ha anmodat SJB att fullgöra sina avtalsenliga skyldigheter när det gäller uppförandet av de kommersiella lokalerna och det underjordiska parkeringshuset. Även om SJB:s påstående att dessa arbeten inte kunde inledas på grund av att de olika delarna av fastighetsprojektet skulle hänga samman tekniskt var korrekt var det en risk som SJB skulle stå för, eftersom SJB ensamt ansvarade för projektets byggfas. Det finns därför ingen anledning att tro att en privat investerare som verkar under normala konkurrensförhållanden skulle överta denna risk från SJB.

(84) I detta sammanhang bör det dessutom erinras om att det offentlig-privata partnerskapet, när det gäller uppförandet av den allmänna delen av det underjordiska parkeringshuset, redan 2004 hade beslutat att tilldela SJB det arbetet för ett engångsbelopp på 4,6 miljoner euro (värde den 1 januari 2003), utan offentlig upphandling. Det fanns därför inga ekonomiska skäl för SJB att vägra inleda arbetet med uppförandet av parkeringshuset och därmed inga skäl för en privat investerare som verkar under normala konkurrensförhållanden att godta några ytterligare förseningar genom att göra uppförandet av parkeringshuset beroende av SJB:s försäljning av bostäderna avsedda för den fria marknaden.

(85) Det är därför osannolikt att en privat investerare som verkar under normala konkurrensförhållanden skulle ha samtyckt till de omtvistade åtgärderna på det sätt som kommunen gjorde utan att först ha undersökt andra, kommersiellt mer attraktiva alternativ, t.ex. att häva 2004 års samarbetsavtal, utkräva skadestånd för SJB:s försening och inleda ett offentligt anbudsförfarande. De nederländska myndigheterna har inte lämnat några belägg för att det offentlig-privata partnerskapet gjort en sådan bedömning av sina alternativ.

([19]) Enligt det offentlig-privata partnerskapets verksamhetsberättelse för 2008 är den ränta som ska betalas för kreditfaciliteten EONIA-räntan (den genomsnittliga räntan för dagslån i euro) plus 0,14 %. Den första dagen 2009 var EONIA-räntan 2,2 % och sjönk stadigt under året för att den första dagen 2010 vara 0,3 % och sedan aldrig överstiga 1 % under 2010. Den faktiska ränta som skulle betalas för den utestående kreditfaciliteten var därför långt under 5 % under 2009 och 2010.

(86) Det kan därför konstateras att de omtvistade åtgärderna ger SJB en fördel och att de inte är förenliga med kriteriet för en privat investerare i en marknadsekonomi, eftersom de nederländska myndigheterna inte har slagit fast att en hypotetisk privat säljare som verkar under normala marknadsförhållanden skulle ha samtyckt till dessa åtgärder.

7.1.2 *Snedvridning av konkurrensen och påverkan på handeln inom unionen*

(87) Eftersom de omtvistade åtgärderna innebär att SJB befrias från kostnader man annars skulle ha stått för enligt 2004 års samarbetsavtal stärker dessa åtgärder dess konkurrensposition i förhållande till andra fastighetsutvecklare som verkar på en marknad som är öppen för konkurrens och handel på unionsnivå och kan därför snedvrida konkurrensen och påverka handeln inom unionen. Allt stöd till ett företag som är verksamt på den inre marknaden kan snedvrida konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstaterna ([20]).

(88) När det gäller projektets påstådda begränsade omfattning eller lokala karaktär kan det inte uteslutas att stöd som beviljas ett företag som endast tillhandahåller lokala eller regionala tjänster och inte tillhandahåller några tjänster utanför sin ursprungsmedlemsstat ändå kan påverka handeln mellan medlemsstaterna ([21]). Kommissionen erinrar i det avseendet om att de omtvistade åtgärderna bör anses kunna påverka handeln inom unionen, eftersom det förekommer gränsöverskridande handel inom unionen inom både bygg- och fastighetsutvecklingssektorn, och eftersom fastighetsutvecklare från andra medlemsstater och deras dotterbolag skulle ha kunnat medverka i Leidschendam Centrum-projektet samtidigt som SJB, som till följd av den omtvistade åtgärden befrias från en ekonomisk börda, kan verka i andra medlemsstater än Nederländerna. Slutligen noterar kommissionen att Bouwfonds, ett av företagen i partnerskapet SJB, faktiskt är verksamt utanför Nederländerna, framför allt i Frankrike och Tyskland. Bouwfonds är Nederländernas största fastighetsutvecklare och en av de tre största aktörerna på den europeiska fastighetsmarknaden. Genom att de omtvistade åtgärderna ger SJB en förmån gynnas även Bouwfonds, vars position på den europeiska fastighetsmarknaden därmed kan stärkas.

(89) Eftersom de omtvistade åtgärderna uppfyller alla kriterier i artikel 107.1 i EUF-fördraget drar kommissionen slutsatsen att åtgärderna utgör statligt stöd i den mening som avses i den bestämmelsen. Eftersom stödet beviljades stödmottagarna utan att kommissionen underrättats i förväg och gett sitt godkännande, vilket krävs enligt artikel 108.3 i EUF-fördraget, utgör de omtvistade åtgärderna dessutom olagligt stöd.

7.2 **Bedömning av förenlighet**

(90) Sedan det slagits fast att de omtvistade åtgärderna utgör statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget är det nödvändigt att undersöka de nederländska myndigheternas påstående att dessa åtgärder är förenliga med den inre marknaden på grundval av artikel 107.3 c i EUF-fördraget.

(91) Enligt artikel 107.3 c i EUF-fördraget kan statligt stöd betraktas som förenligt med den inre marknaden om det underlättar utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner, så länge det inte påverkar handeln i negativ riktning i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset.

(92) Vid undersökningen av om stöd är förenligt enligt artikel 107.3 c i EUF-fördraget tar kommissionen alltså hänsyn till om stödet syftar till ett tydligt fastställt mål av gemensamt intresse, om det är lämpligt och proportionerligt för att nå det målet och om det orsakar en otillbörlig snedvridning av konkurrensen.

7.2.1 *Mål av gemensamt intresse*

(93) Enligt de nederländska myndigheterna bidrar upprustningen av Leidschendams stadskärna till ekonomisk och social sammanhållning enligt artiklarna 3 och 174 i EUF-fördraget, och utan de omtvistade åtgärderna skulle SJB inte ha inlett byggnadsarbetet på Damplein och hela Leidschendam Centrum-projektet skulle därmed ha äventyrats.

(94) Kommissionen ser dock inte detta resonemang som övertygande. Å ena sidan har de nederländska myndigheterna inte slagit fast att Damplein är ett missgynnat stadsområde som lider av marknadsstörning och att marknaden inte själv skulle ha beslutat att genomföra den planerade omdaningen av Damplein. Tvärtom fanns det, när projektet inleddes, flera privata byggföretag, bl.a. SJB, som uppenbarligen var villiga att delta i projektets byggfas och själva stå för den kommersiella risken och kostnaden, såsom anges i 2004 års samarbetsavtal.

(95) Å andra sidan innebar kommunens godtagande av 70 %-klausulen i 2004 års samarbetsavtal att dess intresse av att nå det påstådda målet att rusta upp Leidschendams stadskärna underordnades SJB:s kommersiella intresse ifall man inte skulle lyckas förhandsälja 70 % av de planerade bostäderna innan de byggdes. Kommunen kan därför inte längre hävda att de omtvistade åtgärderna, som man gav sitt samtycke till 2010 på villkoret att SJB förband sig att avstå från rätten att åberopa klausulen, syftade till att nå ett mål av gemensamt intresse.

([20]) Mål 730/79, Philip Morris mot kommissionen, REG 1980, s. -2671, punkterna 11 och 12; mål C-75/97, Belgien mot kommissionen, REG 1999, s. I-3671, punkterna 47-48; mål T-214/95, Vlaams Gewest mot kommissionen, REG 1998, s. II-717, punkterna 48–50; förenade målen T-92/10 och T-103/00, Diputación Foral de Álava mot kommissionen, REG 2002, s. II-1385, punkt 72; mål T-222/04, Italien mot kommissionen, REG 2009, s. II-1877, punkt 43.

([21]) Mål C-280/00, Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg och Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, REG 2003, s. I-7747, punkterna 77–78.

7.2.2 *Stödets lämplighet*

(96) Även om det skulle kunna godtas att de omtvistade åtgärderna syftade till att få till stånd en upprustning av Leidschendams stadskärna, har de nederländska myndigheterna inte visat att dessa åtgärder var ett lämpligt sätt att nå det målet.

(97) Det framgår i själva verket av de uppgifter som lämnats att de övriga privata byggföretag som var inblandade i Leidschendam Centrum-projektet också bad det offentlig-privata partnerskapet att sänka det ursprungliga försäljningspriset för marken på grund av de svårigheter man ställdes inför på den krympande fastighetsmarknaden, men att kommunen, i stället för att gå med på en sådan sänkning eller en avgiftsbefrielse, övervägde ändringar av de ursprungliga planerna som en anpassning till den förändrade efterfrågan på marknaden.

(98) Det visar att kommunen mot bakgrund av de ändrade ekonomiska förutsättningarna kunde ha valt andra lämpligare och mindre konkurrenssnedvridande åtgärder för att nå målet att upprusta Leidschendams stadskärna.

7.2.3 *Stödets proportionalitet*

(99) De nederländska myndigheterna anser att de omtvistade åtgärderna står i proportion till målet att upprusta Leidschendams stadskärna eftersom SJB, som motprestation för en prissänkning och en avgiftsbefrielse, samtyckte till att avstå rätten att åberopa 70 %-klausulen. De nederländska myndigheterna anser vidare att de omtvistade åtgärderna är proportionerliga eftersom SJB bidrog ekonomiskt till markexploateringsfasen. SJB betalade framför allt ett ekonomiskt bidrag på omkring 2,6 miljoner euro till det offentlig-privata partnerskapet och stod via det offentlig-privata partnerskapet för 25 % av kostnaderna för den skola som skulle byggas inom en annan del av Leidschendam Centrum-projektet.

(100) Kommissionen kan inte följa detta resonemang. Enligt artikel 107.3 c krävs att stödåtgärderna ska stå i proportion till målen, inte att det ska göras en lämplig avvägning mellan det stöd som beviljas och eventuella eftergifter som stödmottagarna gör för att få stödet. Det faktum att SJB samtyckte till att avstå rätten att åberopa 70 %-klausulen som motprestation för prissänkningen och avgiftsbefrielsen är alltså inte relevant för bedömningen av de omtvistade åtgärdernas proportionalitet. Detsamma gäller eventuella ekonomiska bidrag från SJB i samband med markexploateringsfasen.

(101) De nederländska myndigheterna har därför inte visat att de omtvistade åtgärderna stod i proportion till målet av gemensamt intresse.

7.2.4 *Otillbörlig snedvridning av konkurrensen*

(102) Slutligen bestrider de nederländska myndigheterna att de omtvistade åtgärderna medför en otillbörlig snedvridning av konkurrensen och hävdar att de positiva effekterna av ett snabbt slutförande av projektet uppväger de omtvistade åtgärdernas negativa effekter.

(103) De nederländska myndigheterna har emellertid inte styrkt detta argument. Tvärtom skulle enligt de nederländska myndigheterna, såsom anges i skäl (80), en ytterligare försening av det omtvistade fastighetsprojektet medföra en kostnad på 2,8 miljoner euro för det offentlig-privata partnerskapet, medan de överenskomna prissänkningarna skulle uppgå till 3,6 miljoner euro. Kommissionen drar därför slutsatsen att de nederländska myndigheterna inte har visat att de positiva effekterna av att slutföra det omtvistade fastighetsprojektet uppväger de negativa effekterna av att bevilja de omtvistade åtgärderna.

7.2.5 *Slutsats*

(104) Baserat på övervägandena i skälen (93)–(103) drar kommissionen slutsatsen att det stöd som kommunen genom de omtvistade åtgärderna beviljat till förmån för SJB inte är förenligt med den inre marknaden på grundval av artikel 107.3 c i EUF-fördraget.

8. KVANTIFIERING OCH ÅTERKRAV AV STÖDET

(105) Såsom förklaras i ovanstående avsnitt utgör de omtvistade åtgärderna statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget och kan inte anses vara förenliga med den inre marknaden. Eftersom stödet beviljades stödmottagarna utan att kommissionen underrättats i förväg och gett sitt godkännande, vilket krävs enligt artikel 108.3 i EUF-fördraget, utgör de omtvistade åtgärderna dessutom olagligt stöd.

(106) I artikel 14.1 i rådets förordning (EG) nr 659/1999 av den 22 mars 1999 om tillämpningsföreskrifter för artikel 93 i EG-fördraget [22] föreskrivs följande: *Vid negativa beslut i fall av olagligt stöd skall kommissionenbesluta att den berörda medlemsstaten skall vidta alla nödvändiga åtgärder för att återkräva stödet från mottagaren.*

(107) Det finns ingen bestämmelse i unionsrätten som kräver att kommissionen, när den beslutar om återkrav av stöd som förklarats oförenligt med den inre marknaden, ska kvantifiera det exakta stödbelopp som ska återkrävas [23], men den får inkludera information som gör det möjligt för den som beslutet riktar sig till att utan större svårighet själv fastställa det beloppet.

[22] EGT L 83, 27.3.1999, s. 1.

[23] Se särskilt mål C-480/98, Spanien mot kommissionen, REG 2000, s. I-8717, punkt 25, och mål C-441/06, kommissionen mot Frankrike, REG 2007, s. I-8887, punkt 29.

8.1 **Kvantifiering av stödet**

(108) Till följd av de omtvistade åtgärderna betalade SJB ett lägre pris för marken på Damplein än vad som ursprungligen överenskommits enligt 2004 års samarbetsavtal och var inte längre skyldigt att betala de markexploateringsoch kvalitetsavgifter som också överenskommits. För att kvantifiera det olagliga stöd som SJB mottagit är det därför nödvändigt att fastställa prissänkningens storlek och värdet av avgiftsbefrielsen.

8.1.1 *Kvantifiering av prissänkningen*

(109) Såsom förklaras i skäl (23) fastställdes priset för den mark på Damplein som det offentlig-privata partnerskapet sålde till SJB i 2004 års samarbetsavtal till 7,2 miljoner euro, indexerat med 2,5 % per år tills betalning sker. Detta pris bestämdes av en oberoende expertvärderare. Enligt de nederländska myndigheterna var marknadsvärdet för samma tomt den 1 januari 2010 8,6 miljoner euro ([24]). Genom tilläggsavtalet sänkte det offentlig-privata partnerskapet senare det pris som SJB skulle betala för marken till 4 miljoner euro.

(110) Den fördel som sänkningen av försäljningspriset för marken på Damplein innebar för SJB motsvarar därmed omkring 4,6 miljoner euro.

(111) De nederländska myndigheternas påstående att sänkningen av försäljningspriset var mindre än 4,6 miljoner euro eftersom det offentlig-privata partnerskapet redan 2006 och 2008 hade sänkt det ursprungligen överenskomna försäljningspriset på 7,2 miljoner euro (se tabell 1 ovan) kan inte godtas, eftersom inga belägg lämnats för att dessa sänkningar formaliserats genom ett avtal eller ledde till en ändring av det ursprungliga försäljningspriset enligt 2004 års samarbetsavtal.

(112) Kommissionen noterar vidare att den påstådda sänkningen 2006 skulle strida mot 2004 års samarbetsavtal, där det tydligt anges minimipriser för marken och slås fast att en ytterligare betalning kan komma i fråga endast om större golvyta kan erhållas.

(113) Slutligen noterar kommissionen att både den påstådda sänkningen 2006, som sades bero på att mindre kommersiell yta kunde byggas än vad som ursprungligen planerats, och den påstådda sänkningen 2008, som uppenbarligen hängde samman med förseningar av bygglovet för SJB, beviljades på villkoret att SJB skulle få bygglov senast den 1 oktober 2008. Detta villkor uppfylldes uppenbarligen inte eftersom SJB, enligt de nederländska myndigheterna, erhöll bygglovet först i november 2008.

([24]) Skrivelse från de nederländska myndigheterna av den 12 april 2010.

(114) Kommissionen drar därför slutsatsen att det stöd som det offentlig-privata partnerskapet beviljade SJB genom sänkningen av det försäljningspris som ursprungligen överenskommits i 2004 års samarbetsavtal uppgår till omkring 4,6 miljoner euro (se belopp i tabell 3 nedan).

8.1.2 *Avgiftsbefrielse*

(115) Såsom förklaras i skäl (25) uppgick de avgifter som SJB skulle betala enligt 2004 års samarbetsavtal till sammanlagt omkring 2 miljoner euro (värde den 1 januari 2003), indexerat med 2,5 % per år tills betalning sker. Dessa avgifter baserades dock på det antal bostäder man planerade att bygga ([25]), och i 2004 års samarbetsavtal anges att beloppen ska justeras om det byggs färre bostäder än planerat.

(116) Enligt 2004 års samarbetsavtal skulle SJB bygga 74 bostäder på Damplein. Enligt det slutliga avtalet byggdes dock i själva verket bara 67 bostäder. Avgifterna skulle därför sänkas i motsvarande utsträckning, vilket resulterar i ett belopp på omkring 1,9 miljoner euro (värde den 1 januari 2003) ([26]). Den 1 januari 2010 motsvarade dessa avgifter ett värde på omkring 2,3 miljoner euro.

(117) Som en följd av tilläggsavtalet behövde SJB inte längre betala de avgifter som överenskommits i 2004 års samarbetsavtal. Därmed uppgår stödet till SJB till följd av att det offentlig-privata partnerskapet beviljade befrielse från dessa avgifter till omkring 2,3 miljoner euro (se tabell 3 nedan).

(118) De nederländska myndigheterna menar att det offentlig-privata partnerskapet, trots formuleringen i tilläggsavtalet, bara beviljat befrielse från de avgifter som avsåg Dampleinprojektet och uppgick till totalt omkring 0,6 miljoner euro (värde den 1 januari 2003). För att styrka sin ståndpunkt hänvisar de nederländska myndigheterna till det byggnadsprogram som bifogades 2004 års samarbetsavtal, enligt vilken en markexploateringsavgift och en kvalitetsavgift på omkring 0,6 miljoner euro (värde den 1 januari 2003) ska gälla för Damplein och en total markexploateringsavgift och kvalitetsavgift på omkring 2 miljoner euro (värde den 1 januari 2003) ska betalas av SJB för hela Leidschendam Centrum-projektet. Dessutom hänvisas till ett förslag från kommunen som lämnades till kommunfullmäktige den 18 februari 2009, enligt vilket avgiftssänkningen skulle påverka resultatet för markexploateringsfasen negativt med ett belopp som vid den tidpunkten uppgick till omkring 0,7 miljoner euro.

([25]) Markexploateringsavgift: 4 587 euro per bostad; kvalitetsavgift: 3 645 euro per bostad.

([26]) Sänkning av markexploateringsavgiften: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 euro. Sänkning av kvalitetsavgiften: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 euro.

(119) Kommissionen anser emellertid inte att det på grundval av byggnadsprogrammet eller det förslag som lämnades till kommunfullmäktige kan slås fast att avgiftsbefrielsen endast avsåg Dampleinprojektet. Formuleringen i tilläggsavtalet innebär i alla fall inte att avgiftsbefrielsen begränsas till Dampleinprojektet. De nederländska myndigheterna har inte heller kunnat bevisa att SJB faktiskt betalat alla avgifter för samtliga bostäder i Leidschendam Centrum-projektet den 1 juli 2004, som man var skyldig att göra enligt artikel 10.3 i 2004 års samarbetsavtal.

8.1.3 *Sammanlagt statligt stöd*

(120) På grundval av beräkningen i tabell 3 nedan uppgår det statliga stödet till SJB till omkring 6,9 miljoner euro.

Tabell 3

	2004 års samarbetsavtal		Tilläggsavtal mars 2010	Sänkning
	värde 1.1.2003	värde 1.1.2010	värde 1.1.2010	värde 1.1.2010
Markpris	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Markexploateringsavgift	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Kvalitetsavgift	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Totalt	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Återkrav av stödet**

(121) Eftersom de omtvistade åtgärderna utgör olagligt och oförenligt stöd måste stödet återkrävas för att återställa den situation som rådde på marknaden innan stödet beviljades. Återkravet ska följaktligen riktas till partnerskapet SJB, som bildats av Schouten de Jong och Bouwfonds, och till dessa två företag, som är solidariskt ansvariga för fullgörandet av SJB:s skyldigheter enligt avtalet om det offentlig-privata partnerskapet ([27]).

(122) Såsom förklaras i tabell 3 ovan bör åtgärdernas inslag av oförenligt stöd beräknas till 6 922 121 euro, som utgörs av den retroaktiva sänkningen av försäljningspriset för marken (4 622 480 euro) och befrielsen från markexploateringsavgiften (1 281 333 euro) och kvalitetsavgiften (1 018 308 euro).

(123) SJB beviljades stödet den 1 mars 2010. Det stöd som ska återkrävas ska innefatta återkravsränta för perioden från och med den 1 mars 2010 till och med den dag det har återbetalats.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Det statliga stöd på 6 922 121 euro som Nederländerna olagligen beviljade den 1 mars 2010, i strid med artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, till förmån för Schouten-de Jong Bouwfonds, ett partnerskap bestående av Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV och Bouwfonds Ontwikkeling BV, i form av en retroaktiv sänkning av försäljningspriset för mark och en retroaktiv sänkning av den markexploateringsavgift och den kvalitetsavgift som Leidschendam-Voorburgs kommun beslutat om, är oförenligt med den inre marknaden.

Artikel 2

1. Nederländerna ska återkräva det oförenliga stöd som avses i artikel 1 från Schouten-de Jong Bouwfonds och/eller Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV och/eller Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Det stöd som ska återkrävas ska innefatta ränta från och med den dag då stödet ställdes till förfogande för Schouten-de Jong Bouwfonds och/eller Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV och/eller Bouwfonds Ontwikkeling BV, dvs. den 1 mars 2010, till och med den dag det har återbetalats.

3. Räntan ska beräknas som sammansatt ränta enligt kapitel V i kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 ([28]).

Artikel 3

1. Återkravet av det stöd som avses i artikel 1 ska genomföras omedelbart och effektivt.

2. Nederländerna ska säkerställa att detta beslut genomförs inom fyra månader efter den dag då detta beslut har delgivits.

([27]) Artikel 4.1 i markexploateringsavtalet/avtalet om det offentlig-privata partnerskapet av den 22 november 2004.

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

Artikel 4

1. Inom två månader efter den dag då detta beslut har delgivits ska Nederländerna lämna följande uppgifter till kommissionen:

(a) Det totala belopp (kapital och räntor) som ska återkrävas från stödmottagarna.

(b) En detaljerad beskrivning av de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att rätta sig efter detta beslut.

(c) Dokument som visar att stödmottagarna har anmodats att betalatillbaka stödet.

2. Nederländerna ska hålla kommissionen underrättad om utvecklingen vad gäller de nationella åtgärder som har vidtagits för att genomföra detta beslut till dess att återkravet av det stöd som avses i artikel 1 har slutförts. Nederländerna ska på kommissionens begäran omgående lämna uppgifter om de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att rätta sig efter detta beslut. Nederländerna ska också lämna detaljerade uppgifter om de stödbelopp och räntebelopp som redan har återkrävts från de stödmottagare som avses i artikel 1.

Artikel 5

Detta beslut riktar sig till Konungariket Nederländerna.

Utfärdat i Bryssel den 23 januari 2013.

På kommissionens vägnar

Joaquín ALMUNIA

Vice ordförande