

## ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 4ης Απριλίου 2006

σχετικά με το μέτρο ενίσχυσης που προτίθενται να εφαρμόσουν οι Κάτω Χώρες στο πλαίσιο του έργου **Marktpassagerplan** στο **Haaksbergen** — Κρατική ενίσχυση αριθ. C 33/2005 (πρώην N 277/2004)

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό E(2006) 1184]

(Το κείμενο στην ολλανδική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2006/746/ΕΚ)

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ,

Έχοντας υπόψη:

τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, και ιδίως το άρθρο 88 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

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

Αφού κάλεσε τους ενδιαφερόμενους σύμφωνα με τα προαναφερθέντα άρθρα να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους και έλαβε υπόψη της τις εν λόγω παρατηρήσεις,

Εκτιμώντας τα εξής:

#### 1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

- (1) Με επιστολή της 23ης Ιανουαρίου 2004, που καταχωρήθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 2004, η Επιτροπή έλαβε καταγγελία σχετικά με εικαζόμενη ενίσχυση όσον αφορά κατασκευαστικό έργο στο Haaksbergen των Κάτω Χωρών. Με επιστολή της 15ης Απριλίου 2004 η Επιτροπή ζήτησε από τις ολλανδικές αρχές πληροφορίες για το συγκεκριμένο μέτρο. Με επιστολή της 18ης Μαΐου 2004, που καταχωρήθηκε στις 25 Μαΐου 2004, οι Κάτω Χώρες πληροφόρησαν την Επιτροπή ότι θα κοινοποιούσαν σύντομα το μέτρο.
- (2) Με επιστολή της 25ης Ιουνίου 2004, που καταχωρήθηκε στις 30 Ιουνίου 2004, οι Κάτω Χώρες ανακοίνωσαν ότι ο δήμος Haaksbergen είχε την πρόθεση να χορηγήσει ενίσχυση στις κατασκευαστικές εταιρείες που συμμετείχαν στο έργο Marktpassagerplan. Με επιστολή της 12ης Ιουλίου 2004 η Επιτροπή ζήτησε λεπτομερέστερες πληροφορίες, τις οποίες έλαβε στο πλαίσιο συνάντησης που πραγματοποιήθηκε στις 8 Οκτωβρίου 2004 καθώς και με επιστολή της 30ής Δεκεμβρίου 2004, που καταχωρήθηκε στις 10 Ιανουαρίου 2005. Επιπλέον, οι Κάτω Χώρες υπέβαλαν συμπληρωματικές πληροφορίες με επιστολή της 11ης Μαΐου 2005 που καταχωρήθηκε στις 18 Μαΐου 2005.
- (3) Με επιστολή της 21ης Σεπτεμβρίου 2005 η Επιτροπή πληροφόρησε τις Κάτω Χώρες ότι είχε αποφασίσει να κινήσει τη διαδικασία του άρθρου 88, παράγραφος 2 της συνθήκης ΕΚ όσον αφορά το εν λόγω μέτρο ενίσχυσης.
- (4) Η απόφαση της Επιτροπής να κινήσει τη διαδικασία δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης* <sup>(1)</sup>. Η Επιτροπή κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να γνωστοποιήσουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την ενίσχυση. Η Επιτροπή δεν έλαβε παρατηρήσεις.

- (5) Οι παρατηρήσεις των Κάτω Χωρών όσον αφορά την κίνηση της επίσημης διαδικασίας έρευνας απεστάλησαν στην Επιτροπή με επιστολή της 29ης Δεκεμβρίου 2005, που καταχωρήθηκε στις 5 Ιανουαρίου 2006.

#### 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

##### 2.1. Το έργο

- (6) Το δημοτικό συμβούλιο του Haaksbergen, δήμου 24 000 κατοίκων στην επαρχία Overijssel κοντά στα γερμανικά σύνορα, είχε ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του '90 σχέδια για την αναζωογόνηση του υποβαθμισμένου κέντρου του. Ο δήμος, με τη βοήθεια συμβούλων, εξέτασε διάφορα σχέδια προκειμένου να εξασφαλίσει στο κέντρο χώρους κατοικιών και καταστημάτων καλής ποιότητας. Ούτε η πρώτη κατασκευαστική εταιρεία, με την οποία ο δήμος είχε την πρόθεση να υλοποιήσει το έργο, ούτε και ο ίδιος ο δήμος ήταν σε θέση να αγοράσουν τα γήπεδα που ήταν απαραίτητα για την εκτέλεση του έργου.
- (7) Στο τέλος της δεκαετίας του '90 τα γήπεδα αγοράστηκαν από έξι κατασκευαστικές εταιρείες, οι οποίες στη συνέχεια συγχωνεύθηκαν. Οι εν λόγω εταιρείες πραγματοποίησαν μελέτη έργου, το οποίο περιελάμβανε την κατασκευή 58 διαμερισμάτων και 11 καταστημάτων. Το έργο δεν προέβλεπε την εκτέλεση δημόσιων έργων από τις κατασκευαστικές εταιρείες, όπως έργων υποδομής, τα οποία στη συνέχεια θα ετίθεντο στη διάθεση του δήμου. Το έργο περιελάμβανε την κατασκευή διαμερισμάτων και καταστημάτων τα οποία επρόκειτο να πωληθούν ή να ενοικιασθούν σε ιδιώτες. Ωστόσο, από τους υπολογισμούς προέκυψε ότι το έργο δεν θα ήταν κερδοφόρο.

##### 2.2. Κρατική ενίσχυση

- (8) Δεδομένου ότι ο δήμος είχε σημαντικό συμφέρον να εκτελεστεί το έργο από τις έξι κατασκευαστικές εταιρείες για την αναβάθμιση του κέντρου της πόλης και γνωρίζοντας ότι μπορούσε να βασιστεί στη συμβολή της επαρχίας, αποφάσισε να στηρίξει το έργο, κυρίως καλύπτοντας την αναμενόμενη ζημία. Ο δήμος έχει ήδη υπογράψει σύμβαση συνεργασίας με τις κατασκευαστικές εταιρείες, αλλά η ενίσχυση που προβλέπεται στην εν λόγω σύμβαση δεν έχει ακόμη χορηγηθεί.
- (9) Η κρατική ενίσχυση θα χορηγηθεί κυρίως με τη μορφή επιδότησης του δήμου ύψους 2,98 εκατ. ευρώ προς τις κατασκευαστικές εταιρείες (μέτρο 1). Το ποσό αυτό περιλαμβάνει τη χρηματοοικονομική ενίσχυση που θα χορηγηθεί από την επαρχία προς το δήμο για το εν λόγω έργο ποσού ύψους 453 780 ευρώ (1 000 000 NLG), και αντιστοιχεί στην αναμενόμενη ζημία του έργου με βάση τον υπολογισμό κόστους και οφέλους.

<sup>(1)</sup> ΕΕ C 333 της 29.12.2005, σ. 2.

(10) Σύμφωνα με μία από τις διατάξεις της σύμβασης συνεργασίας, το πραγματικό κόστος — όφελος θα υπολογιστεί μετά την παράδοση του έργου από ανεξάρτητο λογιστή. Εφόσον η πραγματική ζημία που θα υπολογιστεί εκ των υστέρων από τον ανεξάρτητο ειδικό αποδειχθεί μικρότερη από την προϋπολογισθείσα βάσει της οποίας θα χορηγηθεί η επιδότηση, θα πρέπει να επιστραφεί στο δήμο μόνο το 50 % του μέρους της επιδότησης που υπερβαίνει την πραγματική ζημία. Με άλλα λόγια, οι κατασκευαστικές εταιρείες μπορούν να παρακρατήσουν το υπόλοιπο 50 % του μέρους της ενίσχυσης, το οποίο δεν θα χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη ζημίας. Η διάταξη αυτή θα αναφέρεται στο εξής ως «η διάταξη μερικής επιστροφής». Εάν η πραγματική ζημία είναι υψηλότερη από την αναμενόμενη, η επιδότηση του δήμου δεν πρόκειται να αυξηθεί.

(11) Εκτός από την ενίσχυση με τη μορφή επιδότησης (μέτρο 1) η Επιτροπή κίνησε τη διαδικασία και σε σχέση με τρία άλλα μέτρα που ενδέχεται να περιέχουν στοιχείο ενίσχυσης. Το δεύτερο μέτρο αφορά τη δωρεάν μεταβίβαση γηπέδων δήμου στις κατασκευαστικές εταιρείες <sup>(1)</sup> (μέτρο 2). Σύμφωνα με την κοινοποίηση των ολλανδικών αρχών τα εν λόγω γήπεδα είναι αξίας 233 295 ευρώ, αλλά η Επιτροπή δεν έχει λάβει σχετική φορολογική έκθεση. Επιπλέον, ο δήμος αναλαμβάνει την ευθύνη για το 35 % των εξόδων που ενδέχεται να προκύψουν από απαιτήσεις αποζημίωσης βάσει του άρθρου 49 του νόμου χωροταξίας μετά την εκτέλεση του σχεδίου (μέτρο 3). Οι κατασκευαστικές εταιρείες αναλαμβάνουν την ευθύνη για το υπόλοιπο 65 %. Τέλος, δεν ήταν σαφές εάν ο δήμος προτίθεται να πωλήσει στις κατασκευαστικές εταιρείες γήπεδο και κτίριο στη λογιστική αξία τους αντί της αγοραίας τιμής τους (μέτρο 4).

(12) Μετά την ολοκλήρωση του σχεδίου ο δήμος θα λάβει ορισμένα γήπεδα τα οποία σύμφωνα με την οικοδομική άδεια θα διαμορφωθούν ως δημόσιοι χώροι. Στην κοινοποίηση δεν αναφέρεται λεπτομερώς η φορολόγηση των σχετικών γηπέδων (μέτρο 2α).

### 2.3. Οι δικαιούχοι

(13) Οι δικαιούχοι των προαναφερθέντων μέτρων είναι οι κατασκευαστικές εταιρείες που συμμετέχουν στο έργο.

(14) Ο πρώτος άμεσος δικαιούχος είναι η επιχείρηση Rabo Vastgoed B.V. Η εν λόγω εταιρεία ανήκει σε μεγάλο όμιλο που δραστηριοποιείται σε διεθνές επίπεδο, κυρίως στο χρηματοπιστωτικό τομέα. Η Rabo Vastgoed B.V. έχει την ευθύνη για το 25 % του έργου.

(15) Σύμφωνα με τη σύμβαση συνεργασίας ο δεύτερος άμεσος δικαιούχος είναι η Centrum Haaksbergen B.V. Η εν λόγω επιχείρηση έχει δημιουργηθεί από πέντε κατασκευαστικές εταιρείες με σκοπό την εκτέλεση του εν λόγω έργου. Οι εν λόγω πέντε εταιρείες θα έχουν οικοδομικές δραστηριότητες ως Centrum Haaksbergen B.V. Πρόκειται κυρίως για μια ad hoc νομική οντότητα χωρίς «πραγματικές» ίδιες οικονομικές δραστηριότητες. Από τα προαναφερθέντα προκύπτει ότι η ενίσχυση που θα χορηγηθεί στη Centrum Haaksbergen θα μεταβιβαστεί στις εν λόγω πέντε εταιρείες. Σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές κάθε εταιρεία είναι υπεύθυνη για το 15 % του έργου. Οι Κάτω Χώρες ανέφεραν επίσης ότι η RoTij Bouwontwikkeling Oost B.V. δραστηριοποιείται σε εθνικό επίπεδο ενώ οι τέσσερις άλλες κατασκευαστικές εταιρείες, ήτοι

η Besathij B.V., η Bouwbedrijf Assink Eibergen B.V., η Bouwbedrijf Deeterink B.V., και η Bouwburo Jan Scharenborg B.V. — είναι περιφερειακές ή τοπικές επιχειρήσεις.

(16) Μολονότι οι δικαιούχοι στην παρούσα απόφαση αναφέρονται ως «κατασκευαστικές εταιρείες», αυτό δεν σημαίνει ότι οι δραστηριότητές τους έχουν μόνο κατασκευαστικό χαρακτήρα. Οι εν λόγω εταιρείες ασχολούνται με τη μελέτη και εκτέλεση έργων που αφορούν ακίνητα.

### 2.4. Οι σχετικές αγορές

(17) Οι σχετικές αγορές είναι η αγορά για την κατασκευή και την πώληση κατοικιών και η αγορά για την κατασκευή και την ενοικίαση εμπορικού χώρου. Δεδομένου ότι το Haaksbergen βρίσκεται κοντά στα γερμανικά σύνορα είναι πιθανό ότι ορισμένοι ολλανδοί και γερμανοί προμηθευτές και πελάτες που δραστηριοποιούνται στις εν λόγω αγορές αναπτύσσουν δραστηριότητες και στη γειτονική χώρα.

## 3. ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

(18) Η Επιτροπή κίνησε την επίσημη διαδικασία έρευνας, αφενός, διότι υποψιαζόταν ότι ορισμένα μέτρα που το δημοτικό συμβούλιο είχε την πρόθεση να λάβει αποτελούσαν κρατική ενίσχυση και, αφετέρου, διότι αμφέβαλε εάν η ενίσχυση θα μπορούσε να θεωρηθεί συμβιβάσιμη με την κοινή αγορά.

(19) Όσον αφορά τον πιθανό χαρακτήρα ενίσχυσης των κρατικών μέτρων, η Επιτροπή παρατήρησε συγκεκριμένα ότι η διάταξη μερικής επιστροφής περιείχε πλεονέκτημα για τις κατασκευαστικές εταιρείες.

(20) Όσον αφορά τις ενδεχόμενες εξαιρέσεις από τη γενική απαγόρευση κρατικής ενίσχυσης του άρθρου 87 παράγραφος 1, η Επιτροπή διαπίστωσε καταρχήν ότι οι αυτόματες απαλλαγές που προβλέπονται στο άρθρο 87 παράγραφος 2 στοιχεία β) και γ) δεν ισχύουν για τα εξεταζόμενα μέτρα ενίσχυσης. Η ενίσχυση δεν μπορεί επιπλέον να θεωρηθεί συμβιβάσιμη βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 2 στοιχείο α) ως ενίσχυση κοινωνικού χαρακτήρα, μεταξύ άλλων, διότι τα νέα διαμερίσματα δεν θα πωληθούν αποκλειστικά σε οικονομικά ασθενέστερους.

(21) Όσον αφορά τις εξαιρέσεις του άρθρου 87 παράγραφος 3, η Επιτροπή επισημαίνει ότι το Haaksbergen δεν βρίσκεται σε ενισχυόμενη περιοχή και ως εκ τούτου δεν είναι υποψήφιο για τη χορήγηση περιφερειακής ενίσχυσης βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχεία α) και γ). Εξάλλου ούτε η παρέκκλιση του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο β) δεν ισχύει στην προκειμένη περίπτωση. Η Επιτροπή έχει συντάξει διάφορες κατευθυντήριες γραμμές και πλαίσια, όπου καθορίζεται υπό ποιους όρους μια ενίσχυση μπορεί να υπαχθεί στην απαλλαγή του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ). Οι εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές δεν φαίνεται να ισχύουν στην προκειμένη περίπτωση. Επιπλέον, εξετάστηκε η εξαίρεση για τις υποβαθμισμένες αστικές περιοχές <sup>(2)</sup> Ωστόσο, το έργο δεν

<sup>(1)</sup> Οι έξι κατασκευαστικές εταιρείες αγόρασαν περίπου το 90 % των απαραίτητων γηπέδων από τους προηγούμενους ιδιώτες ιδιοκτήτες.

<sup>(2)</sup> Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με τη λήξη της ισχύος του πλαισίου των κρατικών ενισχύσεων για τις επιχειρήσεις στις υποβαθμισμένες αστικές περιοχές (ΕΕ C 119 της 22.5.2002, σ. 21).

μπορεί να υπαχθεί στην εξαίρεση, μεταξύ άλλων, διότι το Haaksbergen δεν αποτελεί αστική περιοχή κατά την έννοια της ανακοίνωσης της Επιτροπής. Λογικά, η περιοχή δεν εμπίπτει ούτε στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα URBAN II. Τέλος, η εξαίρεση του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο δ) όσον αφορά τον πολιτισμό δεν ισχύει, διότι το εν λόγω έργο αφορά νέες κατασκευές και όχι την ανακαίνιση υπαρχόντων κτιρίων, δεν έχει δε άλλο πολιτιστικό στόχο.

#### 4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

(22) Η Επιτροπή δεν έλαβε παρατηρήσεις από ενδιαφερόμενους.

#### 5. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΩ ΧΩΡΩΝ

(23) Στην απάντησή τους για την κίνηση της επίσημης διαδικασίας έρευνας, οι ολλανδικές αρχές υπέβαλαν συμπληρωματικές πληροφορίες σχετικά με τη μεταβίβαση γηπέδων από και προς το δήμο (αντίστοιχα μέτρο 2 και μέτρο 2α). Η μεταβίβαση γηπέδων στις κατασκευαστικές εταιρείες (μέτρο 2) αφορά επιφάνεια 674 m<sup>2</sup>. Σε αντιστάθμισμα ο δήμος θα λάβει 1 077 m<sup>2</sup> (μέτρο 2α). Οι ολλανδικές αρχές υπέβαλαν φορολογική έκθεση, στην οποία υπολογίζεται ότι η αξία των σχετικών γηπέδων ανέρχεται σε 135 ευρώ ανά m<sup>2</sup>.

(24) Οι ολλανδικές αρχές υπέβαλαν πληροφορίες όσον αφορά την πώληση ενός άλλου γηπέδου και κτιρίου από το δήμο στις κατασκευαστικές εταιρείες (μέτρο 4), από τις οποίες προκύπτει ότι η τιμή της συναλλαγής ήταν σημαντικά υψηλότερη από την τιμή που είχε πληρώσει ο δήμος λίγα χρόνια πριν για τις εν λόγω ιδιοκτησίες.

#### 6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

##### 6.1. Η παρουσία στοιχείου κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 87 παράγραφος 1 της συνθήκης ΕΚ

###### Κρατικοί πόροι

(25) Είναι σαφές ότι τα πέντε εξεταζόμενα μέτρα αφορούν κρατικούς πόρους. Η επιδότηση (μέτρο 1) αποτελεί άμεση μεταβίβαση πόρων δήμου. Η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας των γηπέδων και των κτιρίων μεταβάλλει τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων του δήμου (μέτρο 2, 2α και 4). Τέλος, και το τελευταίο μέτρο (μέτρο 3) περιέχει δημοτικούς πόρους, δεδομένου ότι παρέχεται εγγύηση, που στο μέλλον μπορεί να οδηγήσει σε χορήγηση πόρων, χωρίς την πληρωμή κατάλληλου ασφάλιστρου.

###### Πλεονέκτημα

(26) Η επιδότηση του δήμου (μέτρο 1) παρέχει πλεονέκτημα στις δικαιούχους επιχειρήσεις, δεδομένου ότι αυτές λαμβάνουν πόρους που διαφορετικά δεν θα ήταν σε θέση να εξασφαλίσουν υπό συνθήκες αγοράς.

(27) Η μεταβίβαση γηπέδων από το δήμο (μέτρο 2) αντισταθμίζεται με τη μεταβίβαση μεγαλύτερης επιφάνειας (μέτρο 2α), όπως ορίζεται στην ίδια σύμβαση. Σύμφωνα με τη φορολογική έκθεση που υπέβαλαν οι Κάτω Χώρες, ο δήμος θα λάβει

καθαρή επιφάνεια αξίας 54 405 <sup>(1)</sup>. Από κοινού εξεταζόμενα τα εν λόγω δύο μέτρα, ως εκ τούτου, δεν περιέχουν πλεονέκτημα για τις κατασκευαστικές εταιρείες.

(28) Ο δήμος θα είναι υπεύθυνος για το 35 % των εξόδων που ενδέχεται να προκύψουν από αγωγές αποζημίωσης (μέτρο 3). Στο κεφάλαιο 2, μέρος 1, σημείο 2.1.2, της ανακοίνωσης της Επιτροπής για την εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της συνθήκης ΕΚ στις κρατικές ενισχύσεις με τη μορφή εγγυήσεων <sup>(2)</sup> ορίζεται ότι: «Το πλεονέκτημα της κρατικής εγγύησης είναι ότι ο σχετικός κίνδυνος αναλαμβάνεται από το κράτος. Κανονικά, για την ανάληψη αυτού του κινδύνου από το κράτος θα έπρεπε να προβλέπεται η καταβολή ενός ενδεχόμενου ασφάλιστρου. Όταν το κράτος δεν απαιτεί την καταβολή αυτού του ασφάλιστρου, τότε όχι μόνο χορηγείται ένα πλεονέκτημα στην επιχείρηση, αλλά δαπανώνται και κρατικοί πόροι. Έτσι, ακόμη και αν το κράτος δεν χρειαστεί ποτέ να προβεί σε πληρωμές στο πλαίσιο της εγγύησης, μπορεί εντούτοις να υπάρχει κρατική ενίσχυση βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 1. Η ενίσχυση χορηγείται όταν παρέχεται η εγγύηση, και όχι όταν η εγγύηση καταπίπτει ή όταν πραγματοποιούνται οι πληρωμές σύμφωνα με τους όρους της εγγύησης. Η εκτίμηση του κατά πόσο μια εγγύηση συνιστά κρατική ενίσχυση, και, αν ναι, ο προσδιορισμός του ποσού της κρατικής ενίσχυσης, πρέπει να πραγματοποιείται κατά τη στιγμή που παρέχεται η εγγύηση». Στην προκειμένη περίπτωση η Επιτροπή επισημαίνει ότι ο κίνδυνος να πρέπει να καταβληθούν αποζημιώσεις ως αποτέλεσμα σχετικών αγωγών, αναλαμβάνεται εν μέρει από το κράτος και ότι ο δήμος δεν λαμβάνει ασφάλιστρο για την εν λόγω μερική εγγύηση. Ως εκ τούτου, χάρη στο μέτρο αυτό οι επιχειρήσεις δεν επιβαρύνονται με τα έξοδα τα οποία θα έπρεπε υπό κανονικές συνθήκες να επωμισθούν στο πλαίσιο ενός κατασκευαστικού έργου, είτε με τη μορφή εγγύησης/ασφάλιστρου, είτε, εφόσον δεν συνάπτουν ασφάλιση, με τη μορφή προβλέψεων για την ενδεχόμενη πληρωμή αποζημίωσης και κατά συνέπεια αποκτούν πλεονέκτημα.

(29) Όσον αφορά την πώληση γηπέδων και περιουσιακών στοιχείων από το δήμο στις κατασκευαστικές εταιρείες (μέτρο 4), οι συμπληρωματικές πληροφορίες που υπέβαλαν οι ολλανδικές αρχές σε σχέση με την τιμή που πλήρωσε ο δήμος για την αγορά των εν λόγω εκτάσεων διέλυσαν τις αμφιβολίες που εξέφρασε η Επιτροπή στην απόφασή της να κινήσει τη διαδικασία, σχετικά με το εάν η πώληση πραγματοποιήθηκε με βάση τη λογιστική αξία. Από τα συμπληρωματικά έγγραφα προκύπτει συγκεκριμένα ότι ο δήμος σε σύντομο χρονικό διάστημα επέτυχε σημαντικά κεφαλαιακά κέρδη και ως εκ τούτου δεν απώλεσε πιθανά έσοδα. Για το λόγο αυτό, η συναλλαγή δεν περιέχει πλεονέκτημα για τις κατασκευαστικές εταιρείες.

(30) Συμπερασματικά, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι δύο μέτρα προσφέρουν πλεονέκτημα στις κατασκευαστικές εταιρείες (μέτρα 1 και 3), αλλά ότι αυτό δεν ισχύει για τα άλλα μέτρα (μέτρα 2, 2α και 4). Ως εκ τούτου, τα τελευταία αυτά μέτρα δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση και δεν θα εξετασθούν περαιτέρω.

(31) Στο πλαίσιο των ανωτέρω παρατηρήσεων εξετάσθηκε το πλεονέκτημα που ενδεχομένως προκύπτει για τις κατασκευαστικές εταιρείες. Ωστόσο, η Επιτροπή πρέπει επίσης να εξετάσει εάν το πλεονέκτημα μεταβιβάζεται εν μέρει στους αγοραστές ή ενοικιαστές των διαμερισμάτων και

<sup>(1)</sup> Μεταβίβαση στις κατασκευαστικές εταιρείες: 674 m<sup>2</sup> x 135 ευρώ = 90 990 ευρώ· μεταβίβαση στην τοπική αρχή: 1 077 m<sup>2</sup> x 135 ευρώ = 145 395 ευρώ.

<sup>(2)</sup> ΕΕ C 71 της 11.3.2000, σ. 14.

καταστημάτων, οι οποίοι κατά τον τρόπο αυτό αγοράζουν ή ενοικιάζουν τους σχετικούς χώρους που ειδάλως ενδέχεται να μην υπήρχαν ή να κόστιζαν πολύ ακριβότερα. Ωστόσο, το εν λόγω πλεονέκτημα είναι έμμεσο και μη επικεντρωμένο. Σε κάθε περίπτωση, δεν είναι πιθανό ένα πλεονέκτημα για 58 νοικοκυριά να εμπίπτει στους κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις όσον αφορά τους έμμεσους αποδέκτες ενίσχυσης που δεν αναπτύσσουν οικονομικές δραστηριότητες. Όσον αφορά τις επιχειρήσεις, όπως για παράδειγμα τα 11 καταστήματα, το ενδεχόμενο πλεονέκτημα είναι εξαιρετικά περιορισμένο και σε κάθε περίπτωση χαμηλότερο του επιπέδου που ορίζεται στον κανονισμό de minimis. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θα περιορίσει την έρευνά της στην πιθανή κρατική ενίσχυση υπέρ των κατασκευαστικών εταιρειών.

#### Επιλεκτικότητα

- (32) Το μέτρο είναι σαφώς επιλεκτικό, δεδομένου ότι περιορίζεται στις επιχειρήσεις που συμμετέχουν στο εν λόγω έργο.

#### Νόθευση του ανταγωνισμού

- (33) Χάρη στην κρατική ενίσχυση οι επιχειρήσεις θα εκτελέσουν ζημιολόγο έργο το οποίο συνίσταται στην κατασκευή και πώληση ή ενοίκιαση διαμερισμάτων και καταστημάτων. Ως εκ τούτου, η ενίσχυση νοθεύει άμεσα τον ανταγωνισμό, με την κατασκευή νέων διαμερισμάτων και καταστημάτων.
- (34) Επιπλέον, υπάρχει το ενδεχόμενο νόθευσης του ανταγωνισμού σε περίπτωση που η κρατική ενίσχυση υπερβαίνει τη ζημία που θα υποστούν οι επιχειρήσεις στο πλαίσιο του έργου. Με την εν λόγω «επιπλέον» επιδότηση οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις αποκτούν τη δυνατότητα, για παράδειγμα σε μελλοντικά κατασκευαστικά σχέδια να ζητήσουν χαμηλότερες τιμές ή/και να χρησιμοποιήσουν τους εν λόγω πόρους για άλλες δραστηριότητες. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι το ενδεχόμενο αυτής της πρόσθετης νόθευσης μπορεί να αποφευχθεί εφόσον οι επιχειρήσεις, βάσει της πραγματικής ζημίας τους, όπως αυτή θα υπολογισθεί από το λογιστή μετά την ολοκλήρωση του έργου, θα πρέπει να επιστρέψουν πλήρως το μέρος της επιδότησης που υπερβαίνει την εν λόγω ζημία. Η Επιτροπή διαπιστώνει ότι η διάταξη μερικής επιστροφής επιτρέπει στις επιχειρήσεις να παρακρατήσουν το 50 % του μέρους της επιδότησης που υπερβαίνει τη ζημία. Ως εκ τούτου δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο της εν λόγω πρόσθετης νόθευσης.

#### Επιπτώσεις στις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών

- (35) Η Επιτροπή παρατηρεί ότι το Haaksbergen βρίσκεται κοντά στα γερμανικά σύνορα. Για το λόγο αυτό στην αγορά για την κατασκευή και την πώληση ή ενοίκιαση διαμερισμάτων και καταστημάτων συμμετέχουν και γερμανικές κατασκευαστικές εταιρείες. Εξάλλου, η Επιτροπή επισημαίνει ότι ορισμένες από τις συμμετέχουσες επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται σε διεθνές επίπεδο. Ως εκ τούτου, υπάρχει τουλάχιστον το ενδεχόμενο η ενίσχυση να επηρεάσει αρνητικά τις συναλλαγές.
- (36) Η επιδότηση (μέτρο 1) και η μερική εγγύηση (μέτρο 3) μπορούν να θεωρηθούν ως κρατική ενίσχυση σύμφωνα με το άρθρο 87 παράγραφος 1 της συνθήκης ΕΚ. Η καθαρή μεταβίβαση γηπέδων δωρεάν (μέτρο 2 και 2α τα οποία θα

εφαρμοστούν από κοινού) καθώς και η αγορά ενός γηπέδου και ενός κτιρίου (μέτρο 4) δεν αποτελούν κρατική ενίσχυση.

#### 6.2. Συμβιβασμοί με την κοινή αγορά

- (37) Στην κοινοποίησή τους οι Κάτω Χώρες δεν επικαλούνται ειδική απαλλαγή από τη γενική απαγόρευση κρατικών ενισχύσεων του άρθρου 87 παράγραφος 1, βάσει της οποίας θα ήταν δυνατόν να επιτραπεί η ενίσχυση.
- (38) Όπως ήδη αναφέρθηκε, στην απόφασή της να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας η Επιτροπή εξέφρασε τις αμφιβολίες της για το συμβιβασμοί της ενίσχυσης υπό το πρίσμα των εξαιρέσεων του άρθρου 87 παράγραφος 2 και άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχεία α, β και δ, καθώς και σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και τα πλαίσια που έχουν θεσπιστεί βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ). Στην απάντησή τους στην εν λόγω απόφαση οι Κάτω Χώρες δεν διατυπώνουν κανένα σχόλιο σχετικά με το συμβιβασμοί της ενίσχυσης. Περαιτέρω έρευνα της Επιτροπής δεν έφερε στο φως κανένα νέο στοιχείο για το θέμα αυτό. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ενίσχυση δεν μπορεί να θεωρηθεί συμβιβασιμή με την κοινή αγορά σύμφωνα με την προαναφερθείσα νομική βάση.
- (39) Όσον αφορά το συμβιβασμοί της ενίσχυσης βάσει του άρθρου 86 παράγραφος 2, η Επιτροπή κρίνει ότι η οικονομική δραστηριότητα που προωθείται με την εξεταζόμενη ενίσχυση, συγκεκριμένα η κατασκευή και η πώληση και ενοίκιαση καταστημάτων και διαμερισμάτων υψηλής ποιότητας, στα οποία δεν έχει πρόσβαση μόνο μια συγκεκριμένη οικονομική τάξη, είναι σαφές ότι δεν μπορεί να θεωρηθεί ως υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος. Εξάλλου, ούτε οι Κάτω Χώρες δεν χρησιμοποίησαν αυτό το επιχειρήμα. Ως εκ τούτου το άρθρο 86 παράγραφος 2 δεν μπορεί να εφαρμοστεί στην προκειμένη ενίσχυση.
- (40) Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή θα εξετάσει εάν η ενίσχυση που περιλαμβάνεται στα μέτρα 1 και 3 μπορεί να θεωρηθεί συμβιβασιμή άμεσα βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ), όπου ορίζεται ότι «οι ενισχύσεις για την προώθηση της ανάπτυξεως ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή οικονομικών περιοχών, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών κατά τρόπο που θα αντίκειται προς το κοινό συμφέρον» μπορούν να θεωρηθούν ότι συμβιβάζονται με την κοινή αγορά.
- (41) Όταν η Επιτροπή εξετάζει εάν μια ενίσχυση μπορεί να θεωρηθεί συμβιβασιμή άμεσα βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ), λαμβάνει καταρχήν υπόψη της τους στόχους της Κοινότητας και, κατά δεύτερο λόγο, εξετάζει εάν η σχεδιαζόμενη ενίσχυση είναι κατάλληλη και ανάλογη σε σχέση με τους επιδιωκόμενους στόχους και δεν έχει δυσανάλογα αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό και στις συναλλαγές.
- (42) Όσον αφορά τους στόχους στην επίτευξη των οποίων συμβάλλει το ενισχυόμενο έργο, η Επιτροπή έχει να παρατηρήσει τα εξής: οι ολλανδικές αρχές δήλωσαν ότι από έρευνα που πραγματοποιήθηκε το 2001 προέκυψε ότι 65 % των κατοίκων του Haaksbergen δεν αισθάνονται ασφαλείς στο κέντρο και ότι για το λόγο αυτό το αποφεύγουν. Αυτό το αίσθημα ανασφάλειας επιβεβαιώνεται από αστυνομικές

καταχωρήσεις ποινικών αδικημάτων. Η κατασκευή καταστημάτων στο ισόγειο και διαμερισμάτων στους άλλους ορόφους καθώς και νέων κατοικήσιμων κτιρίων σε ένα μέχρι τώρα άχτιστο οικόπεδο, όπως προβλέπεται στο έργο, έχει ακριβώς ως στόχο να καταπολεμήσει την ανασφάλεια στην περιοχή. Εξάλλου, οι ολλανδικές αρχές εξήγησαν ότι μολονότι γύρω από το κέντρο έχουν αναπτυχθεί με επιτυχία τρεις εμπορικοί δρόμοι, το ίδιο το κέντρο παραμένει μια εμπορικά υποβαθμισμένη περιοχή που αποτελεί ένα είδος φραγμού μεταξύ των εν λόγω τριών, εμπορικά επιτυχημένων, εμπορικών περιοχών. Το έργο έχει ως στόχο να καταστήσει το κέντρο ελκυστικότερο και κατ' αυτόν τον τρόπο να προληφθεί η περαιτέρω υποβάθμιση και εγκατάλειψη των ήδη υπαρχόντων καταστημάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα η Επιτροπή μπορεί να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι το έργο έχει θετικές συνέπειες γενικού συμφέροντος, όπως εξάλλου ισχυρίστηκε ο δήμος για να δικαιολογήσει την ενίσχυση.

- (43) Όσον αφορά την αναλογικότητα της ενίσχυσης, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι η ενίσχυση αποσκοπεί στην κάλυψη της ζημίας που προβλέπεται να υποστούν οι επιχειρήσεις στο πλαίσιο του έργου, το οποίο δεν θα είχε υλοποιηθεί χωρίς την ενίσχυση. Η ενίσχυση είναι ανάλογη στο βαθμό που καλύπτει την πραγματική ζημία των έξι επιχειρήσεων οι οποίες θα πωλήσουν ή θα ενοικιάσουν τα καταστήματα και τα διαμερίσματα έναντι τιμών που δεν διαφέρουν από τις συνήθεις στην εν λόγω περιοχή για ανάλογα ακίνητα. Ωστόσο, το έργο περιλαμβάνει ενδεχόμενη «επιπλέον» ενίσχυση ως αποτέλεσμα της διάταξης μερικής επιστροφής. Η σύμβαση συνεργασίας μεταξύ του δήμου και των κατασκευαστικών εταιρειών προβλέπει ότι η πραγματική ζημία του έργου θα υπολογιστεί από λογιστή, μόλις αυτό παραδοθεί, βάσει του πραγματικού κόστους — οφέλους. Εάν αποδειχθεί ότι η πραγματική ζημία είναι μικρότερη από την προϋπολογισθείσα βάσει της οποίας θα χορηγηθεί η επιδότηση (μέτρο 1) κατά τη διάρκεια του έργου, οι εταιρείες πρέπει να επιστρέψουν στο δήμο μόνο το 50 % του μέρους της επιδότησης που υπερβαίνει την πραγματική ζημία. Κατά συνέπεια, οι κατασκευαστικές εταιρείες μπορούν να παρακρατήσουν το 50 % του μέρους της επιδότησης που δεν καλύπτει πραγματική ζημία. Εάν, για παράδειγμα, η πραγματική ζημία είναι σχεδόν μηδενική αντί της αναμενόμενης των 2,98 εκατ. ευρώ, οι επιχειρήσεις θα επιστρέψουν 1,49 εκατ. ευρώ και μπορούν οι ίδιες να κρατήσουν άλλο τόσο. Το ποσό σε κρατικούς πόρους που υπερβαίνει την πραγματική ζημία δεν είναι απαραίτητο για την εκτέλεση του έργου. Ως εκ τούτου, μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι μόνο μια διάταξη με την οποία θα επιβάλλεται η πλήρης επιστροφή του μέρους της επιδότησης που υπερβαίνει την πραγματική ζημία, μπορεί να περιορίσει την ενίσχυση στο ελάχιστο απαραίτητο και κατ' αυτό τον τρόπο η ενίσχυση να καταστεί ανάλογη. Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι μια τέτοια «διάταξη πλήρους επιστροφής» πρέπει επίσης να συσχετίζεται με την ενίσχυση που περιλαμβάνεται στην μερική εγγύηση (μέτρο 3), και όχι μόνο με την επιδότηση (μέτρο 1), όπως συμβαίνει τώρα με τη διάταξη μερικής επιστροφής.

- (44) Όσον αφορά το μέγεθος της νόθευσης του ανταγωνισμού και των επιπτώσεων στις εμπορικές συναλλαγές, η Επιτροπή παρατηρεί ότι η ενίσχυση οδηγεί στην κατασκευή 58 διαμερισμάτων και 11 καταστημάτων, τα οποία θα προσφερθούν σε τιμές ίδιες με αυτές που συνήθίζονται για

ανάλογα ακίνητα στη σχετική περιοχή. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η νόθευση του ανταγωνισμού και οι συνέπειές της για τους όρους των συναλλαγών που θα προκαλέσει ένα τοπικό και μικρής κλίμακας έργο αυτού του είδους, είναι περιορισμένες και έχουν μικρότερη βαρύτητα από τις θετικές συνέπειές του.

- (45) Όπως ήδη αναφέρθηκε σε σχέση με τις πρόσθετες στρεβλώσεις του ανταγωνισμού, η Επιτροπή κρίνει ότι η ενίσχυση, στο βαθμό που καλύπτει την πραγματική ζημία, δεν θα εξασφαλίσει στις έξι επιχειρήσεις πόρους τους οποίους αυτές θα μπορούσαν να χρησιμοποιήσουν στο πλαίσιο μελλοντικών έργων για να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό και να επηρεάσουν αρνητικά τις εμπορικές συναλλαγές. Το συμπέρασμα αυτό δεν ισχύει για την ενίσχυση που υπερβαίνει την πραγματική ζημία. Όπως ήδη αναφέρθηκε, η διάταξη μερικής επιστροφής παρέχει τη δυνατότητα για μια τέτοια «επιπλέον» ενίσχυση.
- (46) Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το μέρος της ενίσχυσης το οποίο καλύπτει την πραγματική ζημία του έργου, όπως αυτή θα υπολογισθεί εκ των υστέρων από ανεξάρτητο λογιστή, προωθεί την ανάπτυξη ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή οικονομικών περιοχών χωρίς να αλλοιώνει τους όρους των συναλλαγών κατά τρόπο που θα αντέκειτο προς το κοινό συμφέρον. Η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το μέρος της ενίσχυσης το οποίο υπερβαίνει την πραγματική ζημία του έργου όπως αυτή θα υπολογισθεί εκ των υστέρων από ανεξάρτητο λογιστή, δεν είναι απαραίτητο για την εκτέλεση του έργου και ταυτόχρονα επηρεάζει αρνητικά τους όρους των συναλλαγών.

## 7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

- (47) Βάσει των προαναφερθέντων η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το μέρος της ενίσχυσης το οποίο καλύπτει την πραγματική ζημία του έργου, όπως αυτή υπολογισθεί, μετά την παράδοση, από ανεξάρτητο λογιστή, ανώτατου ποσού 2,98 εκατ. ευρώ (μέτρο 1), προσαυξημένο κατά το ενδεδειγμένο ασφαλιστρο (μέτρο 3), συμβιβάζεται με την κοινή αγορά βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ). Το μέρος της ενίσχυσης το οποίο υπερβαίνει την πραγματική ζημία του έργου, όπως αυτή υπολογισθεί, μετά την παράδοση, από ανεξάρτητο λογιστή, δεν συμβιβάζεται βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ), ούτε σύμφωνα με άλλη διάταξη εξαίρεσης. Ως εκ τούτου, το μέρος αυτό της ενίσχυσης δεν συμβιβάζεται με την κοινή αγορά.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΑΚΟΛΟΥΘΗ ΑΠΟΦΑΣΗ:

### Άρθρο 1

Η δωρεάν μεταβίβαση γηπέδων (μέτρο 2) που σκοπεύουν να πραγματοποιήσουν οι Κάτω Χώρες υπέρ των κατασκευαστικών εταιρειών που συμμετέχουν στο έργο Marktpassagerplan στο Haaksbergen δεν συνιστά κρατική ενίσχυση, διότι σε αντιστάθμιση πραγματοποιείται ακόμη μεγαλύτερη δωρεάν μεταβίβαση (μέτρο 2<sup>α</sup>).

Η πώληση ενός γηπέδου και ενός κτιρίου στις εν λόγω εταιρείες (μέτρο 4) επίσης δεν αποτελεί κρατική ενίσχυση.

### Άρθρο 2

Η επιδότηση 2 984 000 ευρώ (μέτρο 1) και η κάλυψη του 35 % του ενδεχόμενου κόστους σε σχέση με αγωγές αποζημίωσης βάσει του άρθρου 49 του νόμου χωροταξίας (μέτρο 3) που οι Κάτω Χώρες

σκοπεύουν να χορηγήσουν στις επιχειρήσεις που συμμετέχουν στο έργο Marktpassagerplan στο Haaksbergen, αποτελούν κρατική ενίσχυση.

#### Άρθρο 3

Το μέρος της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 2, το οποίο καλύπτει την πραγματική ζημία του έργου όπως αυτή θα υπολογισθεί μετά την παράδοσή του από ανεξάρτητο λογιστή, συμβιβάζεται με την κοινή αγορά.

Το μέρος της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 2, το οποίο υπερβαίνει την πραγματική ζημία του έργου όπως αυτή θα υπολογιστεί μετά την παράδοσή του από ανεξάρτητο λογιστή, δεν συμβιβάζεται με την κοινή αγορά.

#### Άρθρο 4

Οι Κάτω Χώρες ανακοινώνουν στην Επιτροπή εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης, τα μέτρα που έχουν λάβει για να συμμορφωθούν προς αυτήν.

#### Άρθρο 5

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Βασίλειο των Κάτω Χωρών

Βρυξέλλες, 4 Απριλίου 2006.

Για την Επιτροπή

Neelie KROES

Μέλος της Επιτροπής