

ΑΠΟΦΑΣΗ (ΕΕ) 2016/1849 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 4ης Ιουλίου 2016

σχετικά με το μέτρο αριθ. SA.41613 — 2015/C [πρώην SA.33584 (2013/C) (πρώην 2011/NN)], το οποίο έθεσαν σε εφαρμογή οι Κάτω Χώρες σχετικά με τον επαγγελματικό ποδοσφαιρικό σύλλογο PSV στο Eindhoven

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2016) 4093]

(Το κείμενο στην ολλανδική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

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

Αφού κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με το άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης ⁽¹⁾ και έχοντας υπόψη τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

- (1) Τον Μάιο του 2011 η Επιτροπή πληροφορήθηκε από αναφορές στον Τύπο και από στοιχεία που υπέβαλαν πολίτες ότι ο δήμος του Eindhoven σχεδίαζε να παράσχει στήριξη στον επαγγελματικό ποδοσφαιρικό σύλλογο Philips Sport Vereniging (εφεξής «PSV») μέσω χρηματοοικονομικής συναλλαγής. Το 2010 και το 2011 η Επιτροπή έλαβε επίσης καταγγελίες σχετικά με μέτρα που είχαν ληφθεί υπέρ άλλων επαγγελματικών ποδοσφαιρικών συλλόγων των Κάτω Χωρών και, συγκεκριμένα, υπέρ των συλλόγων MVV στο Μάαστριχ, Willem II στο Tilburg, FC Den Bosch στο 's-Hertogenbosch και NEC στο Nijmegen. Στις 26 και 28 Ιουλίου 2011 οι Κάτω Χώρες διαβίβασαν στην Επιτροπή πληροφορίες σχετικά με το μέτρο που αφορούσε τον σύλλογο PSV.
- (2) Με επιστολή της 6ης Μαρτίου 2013, η Επιτροπή ενημέρωσε τις Κάτω Χώρες για την απόφασή της να κινηθεί τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης έναντι των μέτρων υπέρ των Willem II, NEC, MVV, PSV και FC Den Bosch.
- (3) Η απόφαση της Επιτροπής να κινηθεί τη διαδικασία (εφεξής «η απόφαση κίνησης της διαδικασίας») δημοσιεύτηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* ⁽²⁾. Η Επιτροπή κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με τα εν λόγω μέτρα.
- (4) Όσον αφορά το μέτρο υπέρ του PSV, οι Κάτω Χώρες υπέβαλαν παρατηρήσεις με επιστολές της 6ης Ιουνίου και της 12ης Νοεμβρίου 2013, καθώς και της 12ης και 14ης Ιανουαρίου και της 22ας Απριλίου 2016.
- (5) Η Επιτροπή έλαβε παρατηρήσεις από τους ακόλουθους ενδιαφερόμενους: από τον δήμο του Eindhoven (εφεξής «ο δήμος») στις 23 Μαΐου 2013, στις 11 Σεπτεμβρίου 2013 και στις 26 Σεπτεμβρίου 2013, καθώς και από τον PSV στις 24 Μαΐου 2013. Η Επιτροπή διαβίβασε τις παρατηρήσεις αυτές στις Κάτω Χώρες, παρέχοντάς τους τη δυνατότητα να τις σχολιάσουν. Οι Κάτω Χώρες υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους με επιστολή της 12ης Νοεμβρίου 2013.
- (6) Στις 9 Ιουλίου 2013, στις 25 Φεβρουαρίου 2015 και στις 13 Οκτωβρίου 2015 πραγματοποιήθηκαν συνεδριάσεις με τις Κάτω Χώρες.

⁽¹⁾ Απόφαση της Επιτροπής στην υπόθεση SA.33584 (2013/C) (πρώην 2011/NN) — Κάτω Χώρες Ενίσχυση ορισμένων ολλανδικών επαγγελματικών συλλόγων ποδοσφαίρου κατά την περίοδο 2008-2011 — Πρόσκληση υποβολής παρατηρήσεων σύμφωνα με το άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ C 116 της 23.4.2013, σ. 19).

⁽²⁾ Πρβλ. υποσημείωση 1.

- (7) Στις 17 Ιουλίου 2013 ο δήμος άσκησε προσφυγή ενώπιον του Γενικού Δικαστηρίου κατά της απόφασης κίνησης της διαδικασίας της 6ης Μαρτίου 2013 ⁽³⁾.
- (8) Σε συνέχεια της απόφασης κίνησης της διαδικασίας, και σε συμφωνία με τις Κάτω Χώρες, διενεργήθηκε χωριστή έρευνα για κάθε σύλλογο. Η έρευνα σχετικά με τον PSV καταχωρίστηκε με αριθμό υπόθεσης SA.41613.

2. ΛΕΠΤΟΜΕΡΗΣ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ

2.1. Το μέτρο

- (9) Η εθνική ποδοσφαιρική ομοσπονδία Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (εφεξής «KNVB») είναι ο κεντρικός οργανισμός που είναι υπεύθυνος για τις διοργανώσεις επαγγελματικού και ερασιτεχνικού ποδοσφαίρου. Το επαγγελματικό ποδόσφαιρο στις Κάτω Χώρες είναι οργανωμένο σε δύο επίπεδα. Κατά την αγωνιστική περίοδο 2014/2015 περιλάμβανε 38 συλλόγους, εκ των οποίων οι 18 αγωνίζονταν στην πρώτη κατηγορία (eredivisie) και οι 20 στη δεύτερη κατηγορία (eerste divisie).
- (10) Ο σύλλογος PSV ιδρύθηκε το 1913 και οι εντός έδρας αγώνες του διεξάγονται στο Eindhoven. Το 1999 οι εμπορικές δραστηριότητες του PSV συγκεντρώθηκαν σε μια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης [naamloze vennootschap]. Όλες οι μετοχές της εταιρείας, εκτός από μία, ανήκουν στο ίδρυμα Foundation PSV Football. Η εναπομένουσα μετοχή ανήκει στον ποδοσφαιρικό σύλλογο PSV του Eindhoven. Ο σύλλογος PSV αγωνίζεται στην πρώτη κατηγορία και συναγωνίζεται σταθερά για τις πρώτες θέσεις του πρωταθλήματος. Στις αγωνιστικές περιόδους 2014/2015 και 2015/2016 ο σύλλογος κατέλαβε την πρώτη θέση στην πρώτη κατηγορία του πρωταθλήματος. Ο PSV συμμετέχει τακτικά σε ευρωπαϊκές διοργανώσεις και έχει κερδίσει τόσο το ευρωπαϊκό κύπελλο (1987/1988) όσο και το κύπελλο UEFA (1977/1978).
- (11) Ο PSV έχει το δικό του ποδοσφαιρικό στάδιο, το στάδιο Philips (εφεξής «το στάδιο»). Μέχρι το 2011 είχε επίσης στην κυριότητά του το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το στάδιο και το προπονητικό κέντρο *De Herdgang*. Το 2011 ο PSV αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα ρευστότητας και για τον λόγο αυτό προσέγγισε τη δημοτική αρχή, την εταιρεία Philips και διάφορες άλλες εταιρείες στο Eindhoven, καθώς και κάποιες τράπεζες. Ορισμένες από αυτές τις εταιρείες συμφώνησαν όντως να χορηγήσουν νέα δάνεια ή να τροποποιήσουν τους όρους υφιστάμενων δανείων προκειμένου να βοηθήσουν τον PSV να υπερβεί τις δυσκολίες εκείνης της περιόδου.
- (12) Την ίδια περίοδο, ο δήμος και ο PSV διαπραγματεύθηκαν μια συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης. Η συμφωνία προέβλεπε ότι ο δήμος θα αγόραζε το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το στάδιο και το προπονητικό κέντρο έναντι του ποσού των 48 385 000 ευρώ. Το οικόπεδο του σταδίου αποτιμήθηκε στα 41 160 000 ευρώ. Για να χρηματοδοτήσει την αγορά αυτή, ο δήμος έλαβε από τράπεζα σχεδόν ισόποσο μακροπρόθεσμο δάνειο με σταθερό επιτόκιο. Στη συνέχεια, το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το στάδιο παραχωρήθηκε στον PSV μέσω σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης (*erfpacht*) διάρκειας 40 ετών, η οποία μπορεί να παραταθεί κατόπιν αιτήματος του PSV. Το ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε 2 463 030 ευρώ και περιλαμβάνει το μίσθωμα για την έκταση που καταλαμβάνει το στάδιο (1 863 743 ευρώ), για την έκταση που καταλαμβάνει το προπονητικό συγκρότημα (327 151 ευρώ) και για έναν χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων (272 135 ευρώ). Η σύμβαση περιλαμβάνει ρήτρα που προβλέπει επανεξέταση του μισθώματος έπειτα από 20 έτη.
- (13) Οι Κάτω Χώρες δεν κοινοποίησαν στην Επιτροπή, δυνάμει του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης, την πρόθεσή τους να συμμετάσχουν σε αυτό το σχέδιο πώλησης και επανεκμίσθωσης.

2.2. Λόγοι που οδήγησαν στην κίνηση της διαδικασίας

- (14) Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή υποστήριξε ότι τα μέτρα ενίσχυσης επαγγελματικών ποδοσφαιρικών συλλόγων είναι πολύ πιθανό να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό και να επηρεάσουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Η Επιτροπή εξέφρασε επίσης αμφιβολίες για την ορθότητα του προσδιορισμού τόσο της τιμής πώλησης του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το στάδιο όσο και του μισθώματος της έκτασης που καταλαμβάνει το στάδιο. Κατέληξε στο προκαταρκτικό συμπέρασμα ότι ο δήμος είχε χορηγήσει επιλεκτικό πλεονέκτημα στον σύλλογο PSV χρησιμοποιώντας κρατικούς πόρους και ότι, ως εκ τούτου, είχε χορηγήσει ενίσχυση στον ποδοσφαιρικό σύλλογο.
- (15) Συγκεκριμένα, όσον αφορά τον ισχυρισμό ότι οι Κάτω Χώρες βασίστηκαν στην ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων από τις δημόσιες αρχές ⁽⁴⁾ (εφεξής «η ανακοίνωση περί πωλήσεων γηπέδων-οικοπέδων»), η Επιτροπή επανέλαβε ότι οι οδηγίες της ανακοίνωσης, όπως αναφέρεται στην εισαγωγή της, «αφορούν μόνο τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων που ανήκουν στο δημόσιο. Δεν αφορούν τη δημόσια εξαγορά γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων ούτε την ενοικίαση ή τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων αυτών από τις δημόσιες αρχές. Οι εν λόγω συναλλαγές ενδέχεται επίσης να περιέχουν στοιχεία κρατικής ενίσχυσης».

⁽³⁾ Υπόθεση T-370/13 Gemeente Eindhoven κατά Επιτροπής.

⁽⁴⁾ EE C 209 της 10.7.1997, σ. 3.

- (16) Όσον αφορά την εξωτερική εμπειρογνώμοσύνη στην οποία βασίστηκε ο δήμος, η Επιτροπή αμφισβήτησε την εγκυρότητα των υπολογισμών των εμπειρογνώμωνων αποτίμησης δεδομένου ότι για τους υπολογισμούς αυτούς είχε χρησιμοποιηθεί η τιμή οικοπέδου που προορίζεται για μεικτή χρήση και όχι η τιμή οικοπέδου που προορίζεται για στάδιο. Η Επιτροπή εξέφρασε επίσης αμφιβολίες όσον αφορά τη ρεαλιστικότητα των περιθωρίων κέρδους και κινδύνου που χρησιμοποιήθηκαν κατά τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου για μελλοντική αξιοποίηση μετά τη λήξη της μακροχρόνιας μίσθωσης.
- (17) Στο στάδιο εκείνο, η Επιτροπή δεν είχε ακόμη πειστεί για την πρόθεση της δημοτικής αρχής να διασφαλίσει ότι η συναλλαγή θα πραγματοποιούνταν σύμφωνα με την αρχή του επενδυτή στην οικονομία της αγοράς (εφεξής «ΑΕΟΑ»). Αντιθέτως, θεωρούσε ότι ο δήμος είχε προσπαθήσει να μην υποστεί ζημία· με άλλα λόγια, ότι είχαν συμπεριληφθεί διασφαλίσεις ώστε να καταστεί η συναλλαγή ουδέτερη για τον προϋπολογισμό του. Αυτό δεν θα θεωρούνταν αποδεκτό για έναν συνήθη επενδυτή στην οικονομία της αγοράς, ακόμη και εάν ο ίδιος είχε βασιστεί σε εξωτερικό εμπειρογνώμονα για την αποτίμηση των εκτάσεων και τον καθορισμό του μισθώματος.

3. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΩ ΧΩΡΩΝ

- (18) Οι Κάτω Χώρες θεωρούν ότι η συναλλαγή δεν συνιστά κρατική ενίσχυση για τους ακόλουθους λόγους: α) η αξία του οικοπέδου και το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκαν από εξωτερικούς εμπειρογνώμονες σύμφωνα με την ανακοίνωση περί πωλήσεων γηπέδων-οικοπέδων. Η εν λόγω ανακοίνωση παρέχει το σχετικό πλαίσιο βάσει του οποίου μπορεί να εκτιμηθεί αν η συναλλαγή αποτελεί κρατική ενίσχυση· β) το μίσθωμα που θα καταβάλλει στον δήμο ο PSV δυνάμει της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης είναι υψηλότερο από το ποσό των δόσεων του δανείου που καταβάλλει ο δήμος στην τράπεζα, γεγονός το οποίο διασφαλίζει ότι η πράξη δεν είναι απλώς οικονομικά ουδέτερη για τη δημοτική αρχή· γ) ο PSV θα παράσχει εγγύηση για τα ποσά που πρέπει να καταβάλει, η οποία θα καλυφθεί από την πώληση εισιτηρίων διάρκειας· δ) εάν ο σύλλογος PSV πτωχεύσει, το στάδιο και η έκταση που καταλαμβάνει θα περιέλθουν στην κυριότητα του δήμου· ε) το ποσό του μισθώματος θα επανεξεταστεί έπειτα από 20 έτη βάσει νέας έκθεσης αποτίμησης.
- (19) Κατά την άποψη των Κάτω Χωρών, με την αγορά του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το στάδιο, ο δήμος ενήργησε υπό όρους της αγοράς και σύμφωνα με την αρχή του επενδυτή στην οικονομία της αγοράς και την αρχή του πιστωτή στην οικονομία της αγοράς. Ο δήμος ζήτησε να πραγματοποιηθεί ανεξάρτητη αποτίμηση του οικοπέδου προκειμένου να καθοριστεί η τιμή της συναλλαγής με βάση την αγοραία αξία του οικοπέδου.
- (20) Όσον αφορά την αποτίμηση του οικοπέδου ως οικοπέδου μεικτής χρήσης, οι Κάτω Χώρες επισημαίνουν ότι κάθε αποτίμηση στο πλαίσιο σύγκρισης μεταξύ της συμπεριφοράς δημόσιων και ιδιωτών επενδυτών πρέπει να πραγματοποιείται με βάση τη στάση που θα είχε τηρήσει ένας ιδιώτης επενδυτής τη στιγμή της εκάστοτε συναλλαγής, λαμβάνοντας υπόψη τις διαθέσιμες πληροφορίες και τις εξελίξεις που μπορούσαν να προβλεφθούν τη δεδομένη χρονική στιγμή. Ως εκ τούτου, ο εμπειρογνώμονας κλήθηκε να εκτιμήσει την αξία του ακινήτου στην τρέχουσα κατάσταση του, σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου στη θεωρητικά καλύτερη προσφορά, κατόπιν άρτια οργανωμένης πρόσκλησης υποβολής προσφορών από την αγορά, λαμβανομένων υπόψη των δυνατοτήτων αξιοποίησης του οικοπέδου.
- (21) Οι Κάτω Χώρες παραπέμπουν αντίστοιχα στην ανεξάρτητη έκθεση αποτίμησης στην οποία αναφέρεται ότι την αποτίμηση πρέπει να ληφθούν υπόψη ρεαλιστικές και προβλέψιμες μελλοντικές εξελίξεις που θα επηρεάσουν το οικόπεδο. Στην έκθεση εξετάζεται η πιθανή αξιοποίηση της τοποθεσίας του σταδίου και αναφέρεται ότι, σε περίπτωση κατεδάφισης του σταδίου, πιθανότερη εξέλιξη είναι η δημιουργία ζώνης μεικτής χρήσης με κτίρια διαμερισμάτων και γραφείων. Η αποτίμηση θα ήταν σκόπιμο να βασιστεί στην προοπτική αυτή ακόμη και αν δεν σημειωθεί τέτοια εξέλιξη κατά τις επόμενες δεκαετίες. Όπως υπογραμμίζεται τόσο από τις Κάτω Χώρες όσο και στην έκθεση αποτίμησης, η παραδοχή αυτή είναι ρεαλιστική κυρίως επειδή το οικόπεδο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης. Τα γεωτεμάχια που βρίσκονται σε κεντρικό σημείο παρουσιάζουν πολύ περισσότερες πιθανότητες να αποκτήσουν σταδιακά μεγάλη αξία σε σύγκριση με αυτά που βρίσκονται στην περιφέρεια. Στην προκειμένη περίπτωση, ο δήμος βρίσκεται άλλωστε σε πλεονεκτική θέση καθώς η απόφαση για τον χωροταξικό σχεδιασμό και, κατ' επέκταση, για την πιθανή μελλοντική χρήση του σταδίου εναπόκειται στον ίδιο.
- (22) Σύμφωνα με τις Κάτω Χώρες, η παραδοχή περί μελλοντικής/πιθανής μεικτής χρήσης του οικοπέδου για κτίρια διαμερισμάτων/γραφείων συνάδει τόσο με τη λογική της πρόσφατης αστικής ανάπτυξης της περιοχής στην οποία βρίσκεται το στάδιο, όσο και με τις μελλοντικές προοπτικές της. Η περιοχή εντός της οποίας βρίσκεται το οικόπεδο έχει μετατραπεί από κυρίως βιομηχανική σε περιοχή μεικτής χρήσης που φιλοξενεί κατοικίες και γραφεία στο κέντρο της πόλης. Ο δήμος έχει ίδιο συμφέρον στην περιοχή του σταδίου, διότι η αγορά οικοπέδου στρατηγικής σημασίας εντάσσεται στη στρατηγική αστικής ανάπτυξης που περιγράφεται στο έγγραφο «Interimstructuurvisie 2009». Στο έγγραφο αυτό διαμορφώνεται το τοπίο για τη μετατροπή εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών περιοχών σε κεντρικές αστικές περιοχές στις οποίες θα δημιουργηθεί ένα μείγμα κατοικιών, δημιουργικών δραστηριοτήτων, καταστημάτων και γραφείων. Σημαντικό τμήμα της στρατηγικής αυτής είναι η έγκαιρη εξασφάλιση οικοπέδων στρατηγικής σημασίας στο πλαίσιο μιας μακροπρόθεσμης επενδυτικής στρατηγικής για την υλοποίηση των σχεδίων. Σύμφωνα με τη λογική αυτή και καθώς δεν μπορεί να υλοποιηθεί ταυτόχρονα όλα τα επιμέρους σχέδια για την περιοχή, ο δήμος επιθυμεί να συνδυάσει την αγορά οικοπέδων (για να τα κατοχυρώσει) με συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης. Η συμφωνία που πραγματοποιήθηκε για το στάδιο εντάσσεται σε αυτήν ακριβώς τη λογική σχεδιασμού. Αφού ο δήμος απέκτησε την κυριότητα του σταδίου, διαπίστωσε ότι η συμφωνία αυτή αποτελούσε μια πρώτης τάξεως ευκαιρία για να εξυπηρετήσει τα συμφέροντά του. Με τον τρόπο αυτό θα εξασφάλιζε παράλληλα με την απόκτηση του οικοπέδου σταθερή εισροή εσόδων για τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης.
- (23) Ως εκ τούτου, στην έκθεση αποτίμησης υποστηρίζεται, με αναφορά στον κοινώς αποδεκτό κανόνα ότι η αξία του οικοπέδου θα πρέπει να εκτιμάται με βάση τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση της περιοχής, ότι η τιμή θα πρέπει να βασιστεί

στη μεικτή χρήση του οικοπέδου. Η έκθεση αποτίμησης περιλαμβάνει επίσης το αναμενόμενο κόστος της κατεδάφισης των υφιστάμενων κτιρίων, της αξιοποίησης της περιοχής και της κατασκευής διαμερισμάτων και γραφείων. Στην έκθεση, η πιθανή αξία των γραφείων και των διαμερισμάτων καθορίζεται με βάση τις οικιστικές εξελίξεις που σημειώθηκαν πρόσφατα στις γειτονικές περιοχές. Ως πρόσθετο περιθώριο ασφάλειας, ο εκτιμητής λαμβάνει ως παραδοχή ότι θα εφαρμοστεί συντελεστής δόμησης που θα ανέρχεται μόλις στο 80 % του συντελεστή παρόμοιων έργων.

- (24) Για τον καθορισμό του ποσού του ετήσιου μισθώματος, η έκθεση αποτίμησης του οικοπέδου λαμβάνει ως βάση την εκτιμώμενη αξία της έκτασης που καταλαμβάνει το στάδιο και το προπονητικό συγκρότημα (αποτιμώνται από κοινού σε 48 385 000 ευρώ), καθώς και ενός χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων που ανήκε ήδη στον δήμο (αποτιμάται σε 6 010 000 ευρώ). Ως επιτόκιο αναφοράς χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων ολλανδικών κρατικών ομολόγων, το οποίο το 2011 ανερχόταν σε 3,54 %. Στο επιτόκιο αυτό προστίθεται και ένα περιθώριο 1,5 % για να καλυφθεί ο κίνδυνος μείωσης της αξίας του οικοπέδου και/ή αύξησης υποχρέωσης πληρωμής. Ως εκ τούτου, το μίσθωμα καθορίζεται έτσι ώστε να εξασφαλίζει απόδοση για τη δημοτική αρχή της τάξης του 5,04 %.
- (25) Στην αποτίμησή του, ο εξωτερικός εμπειρογνώμονας λαμβάνει ως παραδοχή αύξηση της αξίας του οικοπέδου κατά τα επόμενα 40 έτη ανάλογη με τον αναμενόμενο μέσο ετήσιο πληθωρισμό που ανέρχεται σε 1,7 %. Βάσει των ανωτέρω, η έκθεση αποτίμησης κρίνει ότι το ετήσιο μίσθωμα που πρέπει να καταβάλλει ο PSV ανέρχεται στα 2 463 030 ευρώ. Οι Κάτω Χώρες ισχυρίζονται ότι το ποσό αυτό δεν απέχει από το μίσθωμα που καταβάλλουν σε άλλες περιοχές της χώρας επαγγελματικοί ποδοσφαιρικοί σύλλογοι για τη μίσθωση σταδίων και ότι, ως εκ τούτου, το ποσό αυτό είναι σύμφωνο με τους όρους της αγοράς. Όσον αφορά την παραδοχή της αύξησης της αξίας του οικοπέδου κατά 1,7 %, η μελέτη προβλέπει, ως περιθώριο ασφάλειας, μείωση έπειτα από 20 έτη της σωρευμένης αξίας του οικοπέδου κατά 22,5 % και καθορίζει το εκτιμώμενο ετήσιο μίσθωμα από το 21ο έτος και μετά με βάση τη μειωμένη αυτή τιμή. Δεδομένου ότι το περιθώριο ασφάλειας ανέρχεται σε 22,5 %, το πραγματικό ποσοστό ανατίμησης που χρησιμοποιείται στην αποτίμηση ανέρχεται σε 1,01 % για το σύνολο των 40 ετών (0,4 % για τα πρώτα 20 έτη).
- (26) Στην έκθεση αναγνωρίζεται ότι σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης που υπερβαίνει τα 15 έτη ενδέχεται να εγκυμονεί ορισμένους κινδύνους. Ωστόσο, από την οπτική του επενδυτή της αγοράς, η μακρά χρονική περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας δεν είναι ακόμη δυνατή η εκμετάλλευση της αξίας ενός ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή μεικτής χρήσης αντισταθμίζεται από το μίσθωμα, το οποίο έχει ήδη καθοριστεί με βάση την εκτιμώμενη αξία γεωτεμαχίου μεικτής χρήσης. Το ύψος του μισθώματος θα επανεξεταστεί πλήρως έπειτα από 20 έτη βάσει νέας έκθεσης αποτίμησης. Η επανεξέταση θα καλύπτει την αξία του οικοπέδου και την επαρκή απόδοση επί της αξίας αυτής. Από την εν λόγω σύμβαση μίσθωσης εξασφαλίζονται έσοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η μετέπειτα δυνατότητα αξιοποίησης του οικοπέδου.
- (27) Οι κίνδυνοι για τον δήμο περιορίζονται επίσης και από άλλους παράγοντες. Όσον αφορά τον κίνδυνο που συνδέεται με τις κατηγορίες χρήσεων γης, η παραδοχή της έκθεσης αποτίμησης για την κατηγορία χρήσης του οικοπέδου βασίζεται στο γεγονός ότι οι περιοχές που βρίσκονται γύρω από το στάδιο εμπίπτουν ήδη σε διαφορετική κατηγορία χρήσης γης καθώς η χρήση τους από βιομηχανική έχει πλέον μετατραπεί σε μεικτή. Σε μία περίπτωση, ο επενδυτής εξασφάλισε την αλλαγή κατηγορίας εντός οκτώ εβδομάδων. Ως εκ τούτου, οι εκτιμητές θεώρησαν ότι η συγκεκριμένη παραδοχή είναι ρεαλιστική. Δεν έλαβαν υπόψη την εξουσία που έχει ο δήμος να επηρεάζει τον χωροταξικό σχεδιασμό αλλά εξέτασαν την αξιοποίηση των παρακείμενων περιοχών και τη διοικητική πρακτική χορήγησης αδειών και αλλαγών χρήσης γης σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες. Οι νόμοι περί χωροταξικού σχεδιασμού παρέχουν ευελιξία όσον αφορά την αλλαγή της χρήσης γης. Για να περιοριστούν περαιτέρω οι κίνδυνοι του υπολογισμού, στην έκθεση αποτίμησης ελήφθη ως παραδοχή χαμηλότερη οικιστική πυκνότητα από αυτή των γειτονικών γεωτεμαχίων.
- (28) Ακόμη και αν η κατηγορία χρήσης γης του σταδίου παραμείνει ως έχει, αυτό δεν συνιστά υψηλό κίνδυνο. Στην κατηγορία στην οποία υπάγεται επί του παρόντος το οικοπέδο επιτρέπεται η κατασκευή σταδίων και η ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων. Η υπαγωγή στη συγκεκριμένη κατηγορία, εφόσον διατηρηθεί, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα μέτρια μόνο μείωση της αξίας του οικοπέδου. Σύμφωνα με τις Κάτω Χώρες, στην κατηγορία αυτή επιτρέπεται η ανάπτυξη οποιασδήποτε εμπορικής χρήσης στις εγκαταστάσεις και η άσκηση επικερδών εμπορικών δραστηριοτήτων. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής διαπίστωσε ότι η μεικτή χρήση αποτελούσε την κατάλληλη βάση για την αποτίμηση. Η επιλογή αυτή δεν υποδείχθηκε από τον δήμο.
- (29) Στη σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης προβλέπεται ότι, σε περίπτωση που ο PSV δεν καταβάλει το μίσθωμα ή πτωχεύσει, το στάδιο και η έκταση που καταλαμβάνει θα τεθούν στην πλήρη διάθεση του δήμου, ο οποίος μπορεί να αξιοποιήσει το οικοπέδο. Τα κτίρια του οικοπέδου θα περιέλθουν στην κυριότητα του δήμου. Όπως επισημάνθηκε ανωτέρω, στην τιμή της συναλλαγής (48 385 000 ευρώ) έχει ήδη συνυπολογιστεί το αναμενόμενο κόστος κατεδάφισης και αξιοποίησης ενώ το ποσό του μισθώματος θα επανεξεταστεί πλήρως έπειτα από 20 έτη. Επιπλέον, ο PSV δέσμευσε τα έσοδα των εισιτηρίων διάρκειας της ομάδας ως εγγύηση για την καταβολή του μισθώματος και προκατέβαλε ποσό ίσο με το μίσθωμα δύο ετών για την έκταση (αφορά την αρχική περίοδο δέκα ετών).
- (30) Κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, ο δήμος δεν θα έχει εισπράξει μόνο τους τόκους αλλά θα εξακολουθεί να είναι και ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου του σταδίου, το οποίο θεωρητικά θα έχει υψηλότερη αξία από τη σημερινή και θα παρουσιάζει διάφορες δυνατότητες αξιοποίησης. Τα κτίρια του οικοπέδου θα είναι επίσης στη διάθεση του δήμου και δεν προβλέπεται καμία αποζημίωση για τον PSV.

4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

- (31) Στο πλαίσιο της διαδικασίας, ο δήμος και ο PSV υπέβαλαν παρατηρήσεις οι οποίες ήταν πανομοιότυπες με τις παρατηρήσεις των Κάτω Χωρών. Επιπροσθέτως, ο δήμος περιέγραψε τη διαδικασία που οδήγησε στην απόφαση αγοράς

του οικοπέδου του σταδίου και ανέφερε τους λόγους της απόφασης. Σύμφωνα με τον δήμο, τον Ιανουάριο του 2011 ξεκίνησαν διαβουλεύσεις για την υπογραφή της συμφωνίας πώλησης και επανεκμίσθωσης με τον PSV. Απώτερος στόχος ήταν η στήριξη του PSV με μια δημοσιονομικά ουδέτερη συναλλαγή που δεν θα απέφερε στον σύλλογο οικονομικό πλεονέκτημα το οποίο δεν θα μπορούσε να εξασφαλίσει υπό όρους της αγοράς.

- (32) Ως εκ τούτου, και με γνώμονα τον στόχο αυτό, ο δήμος ζήτησε από την ανεξάρτητη εταιρεία αποτίμησης Troostwijk Taxaties BV (εφεξής «Troostwijk») να προσδιορίσει τόσο την αγοραία τιμή του συγκεκριμένου οικοπέδου όσο και ένα εύλογο ποσό για την ετήσια μίσθωση. Τον Μάρτιο του 2011 η Troostwijk προέβη σε αποτίμηση του οικοπέδου του σταδίου και άλλων γεωτεμαχίων τα οποία ο PSV επιθυμούσε να πουλήσει στον δήμο. Η εταιρεία προσδιόρισε την αγοραία τιμή του οικοπέδου του σταδίου, στην κατάσταση που βρισκόταν εκείνη την περίοδο και λαμβάνοντας υπόψη τις προοπτικές αξιοποίησής του, σε 41 160 000 ευρώ. Η μεθοδολογία προσδιορισμού της αξίας του οικοπέδου και του μισθώματος εγκρίθηκε από ανεξάρτητη λογιστική εταιρεία που συνεργάζεται με τον δήμο. Το μίσθωμα θα είναι υψηλότερο από τους τόκους που πρέπει να καταβάλει ο δήμος για το δάνειο το οποίο έλαβε προκειμένου να χρηματοδοτήσει την αγορά του οικοπέδου.
- (33) Μετά την παραλαβή αιτήματος παροχής πληροφοριών που απέστειλε η Επιτροπή σχετικά με τη σχεδιαζόμενη συναλλαγή τον Μάιο του 2011, ο δήμος επισήμανε ότι μεριμνά ώστε το μέτρο να τηρεί τους όρους της αγοράς και να μην επηρεάσει τον προϋπολογισμό του. Ο δήμος υπογράμμισε ότι ενδιαφέρεται για την αγορά του οικοπέδου μεταξύ άλλων επειδή εντάσσεται στο πλαίσιο της στρατηγικής του για την αγορά και αξιοποίηση οικοπέδων. Ο δήμος έχει ίδιο συμφέρον στην αγορά του συγκεκριμένου οικοπέδου, καθώς το οικόπεδο αυτό μπορεί να έχει υψηλότερη αξία για τον δήμο από ό,τι για οποιονδήποτε άλλο πιθανό επενδυτή.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ — ΥΠΑΡΞΗ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 107 ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 1 ΤΗΣ ΣΥΝΘΗΚΗΣ

- (34) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, ως κρατικές ενισχύσεις ορίζονται οι ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές. Οι όροι που καθορίζονται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης είναι σωρευτικοί και, ως εκ τούτου, προκειμένου να χαρακτηριστεί ένα μέτρο ως κρατική ενίσχυση, οι όροι αυτοί πρέπει να πληρούνται στο σύνολό τους.

5.1. Κρατικοί πόροι και καταλογισμός στο κράτος

- (35) Το μέτρο της αγοράς του οικοπέδου του σταδίου και του προπονητικού συγκροτήματος *De Herdgang* έναντι ποσού 48 385 000 ευρώ και η μεταγενέστερη επανεκμίσθωση του στον PSV αποφασίστηκε από τον δήμο. Το μέτρο αυτό αφορά τον προϋπολογισμό του δήμου και, ως εκ τούτου, συνεπάγεται χρήση κρατικών πόρων. Για τον λόγο αυτό καταλογίζεται στο κράτος.

5.2. Πιθανές επιπτώσεις της ενίσχυσης στις συναλλαγές και στον ανταγωνισμό

- (36) Οι Κάτω Χώρες αμφισβήτησαν τον αντίκτυπο της πιθανής ενίσχυσης στην εσωτερική αγορά για τους ποδοσφαιρικούς συλλόγους που δεν αγωνίζονται σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Ωστόσο, οι επαγγελματικοί ποδοσφαιρικοί σύλλογοι θεωρούνται επιχειρήσεις και υπόκεινται σε έλεγχο κρατικών ενισχύσεων. Το ποδόσφαιρο συνιστά μισθωτή δραστηριότητα και παροχή υπηρεσιών έναντι αμοιβής· διέπεται πλέον από υψηλό επίπεδο επαγγελματισμού και, κατά συνέπεια, έχει αυξήσει τον οικονομικό του αντίκτυπο ⁽⁵⁾.
- (37) Οι επαγγελματικοί ποδοσφαιρικοί σύλλογοι, πέραν της συμμετοχής τους σε ποδοσφαιρικές διοργανώσεις, ασκούν οικονομικές δραστηριότητες σε διάφορες αγορές, οι οποίες έχουν διεθνή διάσταση, όπως η αγορά για τις μεταγραφές επαγγελματιών παικτών, η διαφήμιση, η χορηγία, η εμπορική προώθηση προϊόντων ή η κάλυψη από μέσα ενημέρωσης. Η ενίσχυση που χορηγείται σε επαγγελματικό ποδοσφαιρικό σύλλογο ενδυναμώνει τη θέση του σε αυτές τις αγορές, στις περισσότερες από τις οποίες δραστηριοποιούνται πολλά κράτη μέλη. Ως εκ τούτου, εάν χρησιμοποιούνται κρατικοί πόροι για τη χορήγηση επιλεκτικού πλεονεκτήματος σε επαγγελματικό ποδοσφαιρικό σύλλογο, ανεξάρτητα από την κατηγορία στην οποία αγωνίζεται, η ενίσχυση αυτή είναι πιθανό να νοθεύσει τον ανταγωνισμό και να επηρεάσει τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης ⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Υπόθεση C-325/08, Olympique Lyonnais κατά Olivier Bernard, Société Newcastle UFC, ECLI:EU:C:2010:143, σκέψεις 27 και 28· υπόθεση C-519/04 P, Meca-Medina και Majcen κατά Επιτροπής ECLI:EU:C:2006:492, σκέψη 22· υπόθεση C-415/93, Union royale belge des sociétés de football association ASBL κατά Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, σκέψη 73.

⁽⁶⁾ Αποφάσεις της Επιτροπής που αφορούν τη Γερμανία, της 20ής Μαρτίου 2013, σχετικά με το Multifunktionsarena der Stadt Erfurt (υπόθεση SA.35135 (2012/N)), αιτιολογική σκέψη 12, και το Multifunktionsarena der Stadt Jena (υπόθεση SA.35440 (2012/N)), συνοπτικές ανακοινώσεις στην ΕΕ C 140 της 18.5.2013, σ. 1, καθώς και της 2ας Οκτωβρίου 2013 σχετικά με το Fußballstadion Chemnitz (υπόθεση SA.36105 (2013/N)), συνοπτική ανακοίνωση στην ΕΕ C 50 της 21.2.2014, σ. 1, αιτιολογικές σκέψεις 12-14· αποφάσεις της Επιτροπής που αφορούν την Ισπανία, της 18ης Δεκεμβρίου 2013, σχετικά με την πιθανή χορήγηση κρατικής ενίσχυσης υπέρ τεσσάρων ισπανικών επαγγελματικών ποδοσφαιρικών συλλόγων (υπόθεση SA.29769 (2013/C)), αιτιολογική σκέψη 28, Real Madrid CF (υπόθεση SA.33754 (2013/C)), αιτιολογική σκέψη 20, και την εικαζόμενη ενίσχυση υπέρ τριών ποδοσφαιρικών συλλόγων της Βαλένθια (υπόθεση SA.36387 (2013/C)), αιτιολογική σκέψη 16, που δημοσιεύθηκαν στην ΕΕ C 69 της 7.3.2014, σ. 99.

5.3. Επιλεκτικό πλεονέκτημα

- (38) Για να αποτελεί ένα μέτρο κρατική ενίσχυση, πρέπει να παρέχει στην επιχείρηση που λαμβάνει την ενίσχυση οικονομικό πλεονέκτημα το οποίο δεν θα είχε εξασφαλιστεί υπό κανονικές συνθήκες αγοράς. Η αγορά οικοπέδου και η επακόλουθη μίσθωσή του από τον PSV θα συνιστούσαν ένα τέτοιο πλεονέκτημα εάν οι όροι ήταν ευνοϊκότεροι για τον PSV από τους όρους που θα δικαιολογούσαν οι συνθήκες της αγοράς.
- (39) Τα συμφέροντα που έχει συνήθως ο επενδυτής/ιδιοκτήτης σε μια εμπορική πράξη πώλησης και επανεκμίσθωσης συνίστανται στην εύλογη απόδοση της επένδυσης υπό τη μορφή μισθώματος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και στην ιδιοκτησία ενός ακινήτου που καταλαμβάνεται ήδη από αξιόπιστο μισθωτή. Ο επενδυτής/ιδιοκτήτης θα έχει στην κατοχή του ένα ακίνητο πλήρως μισθωμένο για μεγάλο χρονικό διάστημα, το οποίο θα του εξασφαλίζει σταθερή ροή εισοδήματος.

5.3.1. Εφαρμογή της ανακοίνωσης περί πωλήσεων γηπέδων-οικοπέδων

- (40) Στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης, οι Κάτω Χώρες παραπέμπουν στην ανακοίνωση περί πωλήσεων γηπέδων-οικοπέδων. Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη ανακοίνωση, η πώληση γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από δημόσια αρχή δεν συνιστά ενίσχυση, πρώτον, όταν η δημόσια αρχή αποδέχεται την υψηλότερη ή μοναδική προσφορά κατόπιν διαγωνισμού άνευ όρων και, δεύτερον, όταν –απουσία τέτοιας διαδικασίας διαγωνισμού– η τιμή πώλησης καθορίζεται τουλάχιστον στην αξία που έχει υπολογιστεί βάσει αποτίμησης ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα.
- (41) Η Επιτροπή επαναλαμβάνει ότι οι κατευθυντήριες γραμμές που παρέχονται στην ανακοίνωση περί πωλήσεων γηπέδων-οικοπέδων, όπως αναφέρεται στην εισαγωγή της, «αφορούν μόνο τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων που ανήκουν στο δημόσιο. Δεν αφορούν τη δημόσια εξαγορά γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων ούτε την ενοικίαση ή τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων αυτών από τις δημόσιες αρχές. Οι εν λόγω συναλλαγές ενδέχεται επίσης να περιέχουν στοιχεία κρατικής ενίσχυσης». Επιπλέον, στην υπό εξέταση υπόθεση, ο προσδιορισμός της αξίας του οικοπέδου δεν αρκεί. Η πράξη πώλησης και επανεκμίσθωσης περιλαμβάνει επίσης ένα μισθώμα. Πρέπει ως εκ τούτου να εξακριβωθεί επίσης το συμβιβασμό αυτού του μισθώματος με τους όρους της αγοράς.
- (42) Σε κάθε περίπτωση, οι μηχανισμοί της ανακοίνωσης περί πωλήσεων γηπέδων-οικοπέδων αποτελούν αποκλειστικά και μόνο εργαλεία με τα οποία εξακριβώνεται αν το κράτος ενήργησε ως επενδυτής στην οικονομία της αγοράς και αποτελούν επομένως συγκεκριμένα παραδείγματα εφαρμογής του κριτηρίου της ΑΕΟΑ σε συναλλαγές οικοπέδων που διενεργούνται μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων⁽⁷⁾.

5.3.2. Τήρηση της αρχής του επενδυτή στην οικονομία της αγοράς

- (43) Η Επιτροπή πρέπει, επομένως, να εξετάσει αν ένας ιδιώτης επενδυτής θα είχε προβεί στις υπό εξέταση συναλλαγές υπό τους ίδιους όρους. Η στάση του υποθετικού ιδιώτη επενδυτή είναι εκείνη ενός συνετού επενδυτή του οποίου ο στόχος για συνήθη αναμενόμενη απόδοση μετριάζεται από την επιφύλαξη όσον αφορά το αποδεκτό επίπεδο κινδύνου για έναν συγκεκριμένο συντελεστή απόδοσης. Η ΑΕΟΑ δεν θα τηρούνταν εάν η τιμή για το οικόπεδο είχε οριστεί σε υψηλότερα επίπεδα από την τιμή της αγοράς και το μισθώμα σε χαμηλότερα επίπεδα.
- (44) Οι Κάτω Χώρες και ο δήμος υποστηρίζουν ότι ο δήμος ενήργησε με βάση μια (εκ των προτέρων) αποτίμηση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα και, ως εκ τούτου, σύμφωνα με την ΑΕΟΑ. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στη βάση της αγοραίας αξίας του οικοπέδου και, ως εκ τούτου, δεν χορήγησε πλεονέκτημα στον PSV.
- (45) Η Επιτροπή θεωρεί ότι η συμμόρφωση με τους όρους της αγοράς μπορεί καταρχήν να καθοριστεί από την αποτίμηση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα.
- (46) Όσον αφορά το συμβιβασμό των αποτελεσμάτων της αποτίμησης του εξωτερικού εμπειρογνώμονα στα οποία βασίστηκε ο δήμος, με τις τιμές της αγοράς, στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας ζητήθηκε από τις Κάτω Χώρες να αναφέρουν για ποιον λόγο οι εμπειρογνώμονες χρησιμοποίησαν στους υπολογισμούς τους την τιμή οικοπέδου που προορίζεται για μεικτή χρήση και όχι την τιμή οικοπέδου που προορίζεται για στάδιο. Η Επιτροπή ζήτησε επίσης να της παρασχεθεί αιτιολόγηση των περιθωρίων κέρδους και κινδύνου που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου για μελλοντική αξιοποίηση μετά τη λήξη της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης.
- (47) Με βάση τις πληροφορίες που διαβιβάστηκαν από τις Κάτω Χώρες και τον δήμο, η Επιτροπή παρατηρεί ότι η αποτίμηση του οικοπέδου από την ανεξάρτητη εταιρεία αποτίμησης ακινήτων Troostwijk πραγματοποιήθηκε πριν από την αγορά του οικοπέδου από τον δήμο. Όταν τον Ιανουάριο του 2011 ξεκίνησαν οι διαβουλεύσεις για τη σύναψη συμφωνίας πώλησης και επανεκμίσθωσης με τον PSV, ο απώτερος στόχος ήταν να ενισχυθεί ο PSV με μια συναλλαγή που δεν θα

⁽⁷⁾ Σύμφωνα με το κριτήριο της ΑΕΟΑ, δεν υφίσταται κρατική ενίσχυση εάν, υπό παρόμοιες συνθήκες, ένας ιδιώτης επενδυτής που δραστηριοποιείται υπό κανονικές συνθήκες σε οικονομία της αγοράς θα μπορούσε να είχε ενθαρρυνθεί να εγκρίνει υπέρ του δικαιούχου τα υπό εξέταση μέτρα.

χορηγούσε στον σύλλογο οικονομικό πλεονέκτημα το οποίο δεν θα μπορούσε να εξασφαλίσει υπό συνθήκες της αγοράς. Ως εκ τούτου, ο δήμος ζήτησε από την Troostwijk να προσδιορίσει την αγοραία τιμή για το συγκεκριμένο οικοπέδο και ένα ποσό για το ετήσιο μίσθωμα που να είναι συμβατό με την αγορά.

- (48) Οι παραδοχές στις οποίες βασίστηκε η αποτίμηση φαίνονται λογικές. Στην έκθεση αποτίμησης του Μαρτίου 2011, η Troostwijk εκτίμησε την αγοραία τιμή του οικοπέδου του σταδίου, στην κατάσταση που βρισκόταν εκείνη την περίοδο και λαμβάνοντας υπόψη τις προοπτικές αξιοποίησής του, στο ποσό των 41 160 000 ευρώ. Η μεθοδολογία του προσδιορισμού της αξίας του οικοπέδου και του μισθώματος εγκρίθηκαν από ανεξάρτητη λογιστική εταιρεία που συνεργάζεται με τον δήμο.
- (49) Στην έκθεση αποτίμησης της Troostwijk λαμβάνονται υπόψη πιθανές ρεαλιστικές και προβλέψιμες μελλοντικές εξελίξεις που ενδέχεται να επηρεάσουν το οικόπεδο. Στην έκθεση εξετάζεται η πιθανή αξιοποίηση της τοποθεσίας του σταδίου και αναφέρεται ότι, σε περίπτωση κατεδάφισης του σταδίου, πιθανότερη εξέλιξη είναι η δημιουργία ζώνης μεικτής χρήσης με κτίρια διαμερισμάτων και γραφείων. Όπως υπογραμμίζεται στην έκθεση αποτίμησης, η παραδοχή αυτή είναι ρεαλιστική κυρίως διότι το οικόπεδο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης. Τα γεωτεμάχια που βρίσκονται σε κεντρικά σημεία έχουν πολύ περισσότερες πιθανότητες να αποκτήσουν σταδιακά μεγάλη αξία από ό,τι τα οικόπεδα που βρίσκονται στην περιφέρεια. Στην έκθεση αποτίμησης γίνεται επίσης αναφορά σε ένα γενικό πρότυπο αποτίμησης, σύμφωνα με το οποίο η μέγιστη και βέλτιστη χρήση της περιοχής αποτελεί τη βάση για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου.
- (50) Η μελλοντική χρήση που περιγράφεται από τις Κάτω Χώρες εντάσσεται άλλωστε στη μακροπρόθεσμη στρατηγική αστικής ανάπτυξης του δήμου για το σύνολο της περιοχής στην οποία βρίσκεται το στάδιο, όπως περιγράφεται στην αιτιολογική σκέψη 22. Σύμφωνα με τα όσα ανέφερε ο δήμος, οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου οικοπέδου θα είχε πολλές πιθανότητες να εξασφαλίσει αλλαγή της χρήσης γης για το οικόπεδο.
- (51) Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με τις Κάτω Χώρες, η υφιστάμενη κατηγορία χρήσης γης για λειτουργία σταδίου και ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων παρουσιάζει σημαντικές οικονομικές δυνατότητες.
- (52) Ως εκ τούτου, μπορεί να διατυπωθεί το συμπέρασμα ότι κρίνεται αποδεκτή η αποτίμηση του οικοπέδου από τον εμπειρογνώμονα με βάση τη μεκτική του χρήση. Η Επιτροπή έχει ήδη αποδεχθεί ότι ένας δήμος μπορεί να στηρίξει την αποτίμηση ενός οικοπέδου στη μακροπρόθεσμη προοπτική αύξησης της αξίας ενός γεωτεμαχίου σε μια περιοχή που αναμένεται να αναβαθμιστεί σύμφωνα με μια στρατηγική επιχειρηματικού σχεδιασμού (*).
- (53) Ο PSV θα καταβάλλει στον δήμο το μίσθωμα της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης το οποίο καθορίστηκε από την ανεξάρτητη εταιρεία αποτίμησης και υπολογίστηκε με βάση την τιμή που ελήφθη ως παραδοχή για το οικόπεδο δεδομένης της μελλοντικής δυναμικής χρήσης του για ανέγερση κατοικιών και γραφείων και με σημείο αναφοράς το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων κρατικών ομολόγων του 2011, στο οποίο προστέθηκε και ένα περιθώριο κινδύνου της τάξης του 1,5 %.
- (54) Ως εκ τούτου, στο μίσθωμα αποτυπώνεται ήδη η τιμή που εκτιμάται ότι θα έχει το οικόπεδο για χρήση άλλη πέραν της λειτουργίας αθλητικών εγκαταστάσεων. Η τιμή αυτή είναι επομένως υψηλότερη από μίσθωμα που υπολογίζεται με βάση την τρέχουσα χρήση του οικοπέδου.
- (55) Στην έκθεση αναγνωρίζεται ότι σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης που υπερβαίνει τα 15 έτη μπορεί να εγκυμονεί ορισμένους κινδύνους από την άποψη των διακυμάνσεων της αξίας του οικοπέδου. Οι κίνδυνοι αυτοί περιορίζονται ωστόσο από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι θα συζητηθούν περαιτέρω στις αιτιολογικές σκέψεις 56 έως 59.
- (56) Οι παραδοχές της έκθεσης αποτίμησης μπορούν να θεωρηθούν συντηρητικές. Στην έκθεση αποτίμησης προσδιορίζεται η αναμενόμενη πιθανή αξία των γραφείων και διαμερισμάτων με βάση τις πρόσφατες εξελίξεις στις γειτονικές περιοχές και εισάγεται ένα πρόσθετο περιθώριο ασφαλείας για την πιθανή τιμή πώλησης των διαμερισμάτων, το οποίο είναι ο συντελεστής δόμησης που ανέρχεται μόλις στο 80 % του συντελεστή που εφαρμόζεται σε παρόμοια έργα.
- (57) Όσον αφορά την παραδοχή της αύξησης της αξίας του οικοπέδου κατά 1,7 %, ποσοστό που συμφωνεί με την παραδοχή για τον πληθωρισμό, η αποτίμηση περιλαμβάνει μηχανισμό διόρθωσης: μετά την παρέλευση 20 ετών, αφαιρείται από τη σωρευμένη αξία του οικοπέδου το 22,5 % ως περιθώριο ασφαλείας. Εάν συνυπολογιστούν και οι δύο παραδοχές, η αναμενόμενη αύξηση υπολογίζεται σε 1,01 % ανά έτος για περίοδο μίσθωσης 40 ετών και 0,4 % ανά έτος για τα πρώτα 20 έτη. Ως εκ τούτου, η αρχική παραδοχή του 1,7 %, σε συνδυασμό με το περιθώριο ασφαλείας, φαίνεται λογική δεδομένου ότι το εν λόγω ακίνητο είναι οικόπεδο του οποίου η αξία αναμένεται να διατηρηθεί ή να αυξηθεί και το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης (παρότι το οικόπεδο εμπίπτει επί του παρόντος στην κατηγορία εμπορικής χρήσης, το μίσθωμα βασίζεται ήδη στην παραδοχή σχετικά με την αξία που θα είχε αν προοριζόταν για μεικτή χρήση). Επιπλέον, ο πληθωρισμός το 2011 ήταν 2,3 % (*), ενώ ο στόχος της ΕΚΤ για τον πληθωρισμό είναι 2 %. Και οι δύο αυτές τιμές είναι πολύ υψηλότερες από τους αναμενόμενους ρυθμούς αύξησης της αξίας της έκτασης που χρησιμοποιήσε ο εκτιμητής.

(*) Απόφαση της Επιτροπής 2011/529/ΕΕ, της 20ής Απριλίου 2011, σχετικά με το μέτρο ενίσχυσης C-37/04 (πρώην NN 51/04), που εφάρμοσε η Φινλανδία στην Componenta Oyj (ΕΕ L 230 της 7.9.2011, σ. 69), αιτιολογικές σκέψεις 68 έως 74.

(*) <http://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG/countries/NL?display=graph>.

- (58) Πέραν αυτών των διασφαλίσεων όσον αφορά το μίσθωμα, η σύμβαση μίσθωσης που διαπραγματεύθηκε ο δήμος περιλαμβάνει διάφορες άλλες διατάξεις για την κάλυψη των πιθανών κινδύνων, και κυρίως για τον κίνδυνο αθέτησης των υποχρεώσεων του PSV. Ο ποδοσφαιρικός σύλλογος θα παράσχει εγγύηση για την καταβολή των μισθωμάτων με τα έσοδά του από την πώληση των εισιτηρίων διαρκείας. Ο PSV έχει επίσης παράσχει εγγύηση ύψους 5 εκατ. ευρώ, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στα μισθώματα δύο περίπου ετών και το οποίο αφαιρείται από την τιμή αγοράς και φυλάσσεται από τον οικείο συμβολαιογράφο για δέκα έτη.
- (59) Τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν συμφωνήσει ότι το ποσό του μισθώματος μπορεί να επανεξεταστεί πλήρως έπειτα από 20 έτη, κατόπιν αιτήματος οποιουδήποτε εκ των συμβαλλομένων. Η επανεξέταση θα βασιστεί σε νέα έκθεση αξιολόγησης. Το νέο μίσθωμα της έκτασης θα καθοριστεί με βάση την αξία που θα έχει τότε η έκταση καθώς και με βάση μια επαρκή απόδοση των κρατικών ομολόγων και ένα περιθώριο κινδύνου. Ως πρόσθετη διασφάλιση για τον δήμο, τα συμβαλλόμενα μέρη συμφώνησαν ότι τα δικαιώματα χρήσης του οικοπέδου και του σταδίου θα μεταβιβαστούν στον δήμο εάν ο PSV αθετήσει τις υποχρεώσεις καταβολής μισθωμάτων ή πτώχευσει. Η ρήτρα αυτή συνιστά απόκλιση από τη συνήθη συνέπεια που επέρχεται βάσει του ολλανδικού αστικού δικαίου, σύμφωνα με το οποίο το δικαίωμα μίσθωσης αποτελεί μέρος της πτωχευτικής περιουσίας με αποτέλεσμα να μην βρίσκεται υπό τον έλεγχο του ιδιοκτήτη. Στην προκειμένη περίπτωση, κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, ο δήμος θα παραμείνει ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου και θα ελέγχει τη χρήση του.
- (60) Μολονότι οι παραδοχές στην έκθεση αποτίμησης φαίνονται εύλογες, όπως επισημαίνεται στις αιτιολογικές σκέψεις 48 έως 57, η σύγκριση με άλλες εμπορικές συναλλαγές εξακολουθεί να είναι δύσκολη καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης τις οποίες παραθέτουν οι Κάτω Χώρες για τον σκοπό της συγκριτικής αξιολόγησης αφορούν ενδεχομένως διαφορετικούς τομείς (όπως ο στεγαστικός τομέας του Άμστερνταμ). Ως εκ τούτου, για να εξεταστεί αν η παρούσα συναλλαγή συμμορφώνεται με την ΑΕΟΑ, η Επιτροπή διερεύνησε κατά πόσον θα μπορούσε να χρησιμεύσει ως σημείο αναφοράς μια διαφορετική βάση για εμπορική συναλλαγή που θα αφορά δανεισμό του PSV από τον δήμο του Eindhoven, με χρήση του οικοπέδου ως ασφάλειας.
- (61) Η Επιτροπή παρατηρεί ότι το μίσθωμα που οφείλει να καταβάλλει ο PSV είναι υψηλότερο από το επιτόκιο της αγοράς για ένα τέτοιο δάνειο, αφού ληφθούν υπόψη οι διαφορές μεταξύ μιας συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωσης και ενός δανείου. Η σημαντικότερη διαφορά αφορά το γεγονός ότι, εάν ο PSV πτώχευε μετά τη λήψη του δανείου από τον δήμο, ο δήμος θα ανακτούσε στην καλύτερη περίπτωση το ονομαστικό ποσό του δανείου. Δεν θα ήταν συνεπώς σε θέση να επωφεληθεί από την όποια αύξηση της αξίας του οικοπέδου, πέραν του ονομαστικού ποσού του δανείου. Βάσει της συμφωνίας πώλησης και επανεκμίσθωσης, ο δήμος γίνεται ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης μίσθωσης και θα έχει πλήρη δικαιώματα ιδιοκτησίας σε περίπτωση πτώχευσης. Ο δήμος έδωσε έμφαση στην πτυχή αυτή κατά τη λήψη της απόφασης για το συγκεκριμένο μέτρο, δεδομένου μάλιστα ότι ο εγγυημένος πλήρης έλεγχος επί του οικοπέδου κατόπιν πιθανής πτώχευσης του PSV αποκλίνει από τις γενικές διατάξεις του ολλανδικού δικαίου και ευνοεί τον δήμο (αιτιολογική σκέψη 59). Οποιαδήποτε αύξηση της αξίας του οικοπέδου (μετά τον καθορισμό των όρων του δανείου) θα ωφελήσει επομένως μόνο τον δήμο.
- (62) Θα ανέμενε επομένως κανείς η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης να έχει εξ' ορισμού χαμηλότερη απόδοση από ένα δάνειο. Ο συντελεστής απόδοσης ενός δανείου με ασφάλεια υψηλής ποιότητας που παρέχεται σε εταιρεία με πιστοληπτική αξιολόγηση παρόμοια με την αξιολόγηση του ποδοσφαιρικού συλλόγου PSV θα αποτελούσε συνεπώς το ανώτατο δυνατό όριο ενός στοιχείου αναφοράς.
- (63) Απουσία αξιόπιστων αντιπροσωπευτικών επιτοκίων της αγοράς ⁽¹⁰⁾, το επιτόκιο αναφοράς της αγοράς στο εναλλακτικό σενάριο χορήγησης δανείου στον PSV θα έπρεπε να καθοριστεί με βάση την ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την αναθεώρηση της μεθόδου καθορισμού των επιτοκίων αναφοράς και προεξόφλησης ⁽¹¹⁾. Για να είναι συντηρητικός, ο υπολογισμός αυτός θα έπρεπε να πραγματοποιηθεί με βάση το γεγονός ότι η πιστωτική ποιότητα του PSV το 2011 ήταν ανεπαρκής και λαμβάνοντας ως παραδοχή τη σύσταση ασφαλειών υψηλής αξίας για το δάνειο (δηλαδή το οικόπεδο). Το επιτόκιο αναφοράς που προκύπτει ανέρχεται σε 6,05 %.
- (64) Ο επενδυτής του δανείου αναμένει επομένως υψηλότερη απόδοση κατά 1,01 % από ό,τι ο δήμος στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης. Ωστόσο, ο δήμος εξακολουθεί να ενεργεί ως επενδυτής στην οικονομία της αγοράς εάν ο επενδυτής του δανείου προτιμάει να αγνοήσει απόδοση ύψους 1,01 % με αντάλλαγμα την πιθανή αύξηση της αξίας του οικοπέδου (βλέπε αιτιολογική σκέψη 61). Με βάση τα χαρακτηριστικά της συναλλαγής, η απόδοση ενός τέτοιου θητικού ενδεχόμενου αποτιμάται τουλάχιστον σε 1,01 % και, ως εκ τούτου, η απόδοση που αναμένεται από τον δήμο στη συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης φαίνεται εναρμονισμένη με τα στοιχεία αναφοράς της αγοράς.
- (65) Ως εκ τούτου, φαίνεται ότι η συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης δεν οδηγεί σε αδικαιολόγητο πλεονέκτημα για τον PSV και προσφέρει στον δήμο απόδοση που εμπίπτει στην ΑΕΟΑ.
- (66) Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι το ετήσιο μίσθωμα, σύμφωνα με τις Κάτω Χώρες, είναι ανάλογο του μισθώματος που καταβάλλεται σε άλλες περιοχές της χώρας από επαγγελματικούς ποδοσφαιρικούς συλλόγους για τη μίσθωση σταδίων. Μολονότι η σύγκριση αυτή εξακολουθεί να παρουσιάζει δυσκολίες λόγω των διαφορετικών τοποθεσιών, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι εν λόγω άλλοι σύλλογοι καταβάλλουν το ετήσιο μίσθωμα όχι μόνο για το οικόπεδο αλλά και για ολόκληρο το συγκρότημα του σταδίου. Συγκριτικά, ο PSV είναι ιδιοκτήτης του σταδίου, επωμίζεται το κόστος λειτουργίας και συντήρησής του και καταβάλλει επιπλέον μίσθωμα για το οικόπεδο του σταδίου.

⁽¹⁰⁾ Στην παρούσα υπόθεση, λόγω ανεπάρκειας στοιχείων, δεν ήταν δυνατή η συναγωγή αντιπροσωπευτικής τιμής της αγοράς για το επιτόκιο αναφοράς.

⁽¹¹⁾ ΕΕ C 14 της 19.1.2008, σ. 6.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

- (67) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι αμφιβολίες που εξέφρασε στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας έχουν αρθεί σε αρκετά μεγάλο βαθμό. Όταν ο δήμος αγόρασε το οικόπεδο του σταδίου και το επανεκμίσθωσε στον PSV ενήργησε όπως θα ενεργούσε ένας υποθετικός ιδιώτης επενδυτής που θα βρισκόταν σε ανάλογη θέση. Ως εκ τούτου, η συναλλαγή δεν συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Το μέτρο που έθεσαν σε εφαρμογή οι Κάτω Χώρες υπέρ του ποδοσφαιρικού συλλόγου PSV στο Eindhoven δεν συνιστά ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Άρθρο 2

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Βασίλειο των Κάτω Χωρών.

Βρυξέλλες, 4 Ιουλίου 2016.

Για την Επιτροπή
Margrethe VESTAGER
Μέλος της Επιτροπής
