

KOMISJONI OTSUS,**4. aprill 2006****nr K 33/2005 (ex N 277/2004), riigiabi kohta, mida Madalmaad kavatsesid anda Haaksbergenis projekti Marktpassageplan raames**

(teatavaks tehtud numbri K(2006) 1184 all)

(ainult hollandikeelne tekst on autentne)

(EMPs kohaldatav tekst)

(2006/746/EÜ)

EUROOPA ÜHENDUSTE KOMISJON,

2. KIRJELDUS

võttes arvesse Euroopa Ühenduse asutamislepingut, eriti selle artikli 88 lõike 2 esimest lõiku,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama oma märkusi vastavalt ülalmainitud sätetele

ning arvestades järgmist:

1. MENETLUS

- (1) 23. jaanuari 2004. aasta kirjas, mis registreeriti 23. veebruaril 2004, esitati komisjonile kaebus võimaliku abi kohta ehitusprojektile Madalmaades Haaksbergenis. Komisjon küsis 15. aprilli 2004. aasta kirjas Madalmaade ametiasutustelt selgitust kõnealuse meetme kohta. 18. mai 2004. aasta kirjas, mis registreeriti 25. mail 2004, teavitasid Madalmaad komisjoni, et meetmest teatatakse peatselt.
- (2) 25. juuni 2004. aasta kirjas, mis registreeriti 30. juunil 2004, teatasid Madalmaad komisjonile, et Haaksbergeni kohalik omavalitsus kavatses anda abi ehitusettevõtjatele, kes osalevad projektis Marktpassageplan. 12. juuli 2004. aasta kirjas palus komisjon lisateavet, mida anti 8. oktoobril 2004 toimunud kohtumisel ja 30. detsembril 2004. aasta kirjas, mis registreeriti 10. jaanuaril 2005. Madalmaad esitasid täiendavat teavet 11. mai 2005. aasta kirjas, mis registreeriti 18. mail 2005.
- (3) Komisjon teavitas 21. septembri 2005. aasta kirjas Madalmaad oma otsusest algatada kõnealuse abi suhtes EÜ asutamislepingu artikli 88 lõike 2 kohane menetlus.
- (4) Komisjoni otsus menetluse algatamise kohta avaldati Euroopa Liidu Teatajas⁽¹⁾. Komisjon palus huvitatud isikutel esitada kõnealuse abi kohta oma märkused. Komisjonile ei laekunud huvitatud isikutelt ühtegi märkust.
- (5) Madalmaad esitasid oma vastuse ametliku uurimismenetluse algatamise teatele 29. detsembril 2005. aasta kirjas, mis registreeriti 5. jaanuaril 2006.

2.1. Projekt

- (6) Overijsseli provintsis Saksamaa piiri ääres asuva 24 000 elanikuga Haaksbergeni omavalitsus on 1990ndate aastate algusest alates soovinud taaselustada oma hooletusse jäetud keskust. Konsultantide abiga vaadati läbi erinevaid ehituskavasid kvaliteetsete eluasemete ja äriruumide loomiseks. Siiski ei olnud ei ehitusettevõtja, kellega omavalitsus kavatses algselt projekti ellu viia, ega omavalitsus ise suutelised omandama vajalikke krunte.

- (7) 1990ndate aastate lõpus omandasid kuus ehitusettevõtjat kõnealused krundid ning ühinesid seejärel. Nad koostasid ehitusprojekti 58 korteri ja 11 äriruumi ehitamiseks. Projekti kohaselt ei pidanud ehitusettevõtjad osalema riiklikel ehitustöödel, näiteks infrastruktuuri ehitamisel, mis oleks seejärel antud üle kohalikule omavalitsusele. Projekti eesmärk oli ehitada korterid ja kauplused, et müüa või anda need rendile erainvestoritele. Arvutused näitasid aga, et projekt ei kujune tulutoovaks.

2.2. Ametiasutuste toetus

- (8) Pidades kuue ehitusettevõtja esitatud kohaliku omavalitsuse keskuse taaselustamise projekti väga oluliseks ja teades, et võib arvestada provintsi rahalise toetusega, nõustus kohalik omavalitsus projekti toetama, eelkõige oodatava kahjumi katmise teel. Kohalik omavalitsus on juba koostöölepingule alla kirjutanud, kuid koostöölepinguga ettenähtud abi ei ole veel antud.
- (9) Riiklikku toetust antakse peamiselt 2,98 miljoni euro suuruse toetusena, mille kohalik omavalitsuse annab ehitusettevõtjatele (meede 1). Kõnealune summa sisaldab 453 780 euro (1 000 000 Hollandi kuldna) suurust provintsi toetust nimetatud projektile ja kujutab endast projekti oodatavate kulude ja tulude põhjal arvatud oodatavat kahjumit.

(¹) ELT C 333, 29.12.2005, lk 2.

(10) Ühes koostöölepingu sättes on ette nähtud, et projekti lõpus arvutab sõltumatu raamatupidaja välja projekti tegelikud kulud ja tulud. Kui projektijärgselt arvutatud tegelik kahjum on väiksem kui oodatav kahjum, mille põhjal toetus määrati, peab kohalikule omavalitsusele tagasi maksma vaid 50 % toetusest, mis ületab tegeliku kahjumi. Teiste sõnadega võivad projekti arendajad säilitada 50 % sellest toetuse osast, millega ei kaeta tegelikku kahjumit. Käesolevale sättele viidatakse edaspidi kui osalise tagasimakse sättele. Kui tegelik kahjum on oodatust suurem, siis kohaliku omavalitsuse toetust ei suurendata.

(11) Lisaks toetusena makstavale abile (meede 1) on komisjon algatanud menetluse kolme muu meetme suhtes, mis võivad sisaldada abi. Teine meede on mõnede kohalike omavalitsusele kuuluvate kruntide tasuta üleandmine ehitusettevõtjatele⁽¹⁾ (meede 2). Madalmaade teatise kohaselt on kruntide väärtus 233 295 eurot, kuid komisjonile ei ole esitatud hindamisakti. Lisaks on kohalik omavalitsus kohustatud kandma 35 % kuludest, mis võivad tuleneda pärast projekti lõpuleviimist regionaalplaneerimise seaduse (*Wet op de Ruimtelijke Ordening*) artikli 49 alusel esitatud kahjunõuetest (meede 3). Ülejäänud 65 % eest vastutavad ehitusettevõtjad. Lisaks eeltoodule ei olnud selge, kas kohalik omavalitsus müüb projektiarendajatele ühe krundi ja ühe hoone nende arvestusliku või turuhinna eest (meede 4).

(12) Projekti valmides saab kohalik omavalitsus tasuta mitmed krundid, mida arendatakse ehitusloa kohaselt üldkasutatava alana. Teatises ei olnud esitatud teavet kõnealuste kruntide täpse väärtuse kohta (meede 2a).

2.3. Abisaajad

(13) Abisaajad seoses eespool nimetatud meetmetega on projektis osalevad ehitusettevõtjad.

(14) Esimene otsene abisaaja Rabo Vastgoed B.V. kuulub peamiselt rahandussektoris rahvusvahelisel tasandil tegutsevasse suurde kontserni. Kõnealune ettevõtja vastutab projekti eest 25 % ulatuses.

(15) Koostöölepingu alusel on teine otsene abisaaja Centrum Haaksbergen B.V., kes on viie ehitusettevõtja poolt kõnealuse projekti täideviimiseks loodud ettevõtja. Kõnealused viis ettevõtjat teostavad kõik Centrum Haaksbergen B.V.-le usaldatud ehitustööd, mistõttu on tegemist eelkõige sihtotstarbelise õigusliku vahendiga, millel puudub tegelik majandustegevus. Seetõttu võib järeldada, et Centrum Haaksbergenile antud abi edastatakse kõnealusele viiele

ettevõtjale. Madalmaade ametiasutuste väitel vastutab iga ettevõtja projekti eest 15 % ulatuses. Madalmaad on samuti märkinud, et RoTij Bouwontwikkeling Oost B.V. tegutseb riiklikul tasandil, samas kui neli ülejäänud ehitusettevõtjat (Besathij B.V., Bouwbedrijf Assink Eibergen B.V., Bouwbedrijf Deeterink B.V. ja Bouwburo Jan Scharenborg B.V.) on piirkondlikul või kohalikul tasandil tegutsevad äriühingud.

(16) Kuigi käesolevas otsuses viidatakse abisaajatele kui ehitusettevõtjatele, ei ole nende tegevus piiratud vaid ehitustegevusega. Nende ülesandeks on kinnisvaraprojektide arendamine ja täideviimine.

2.4. Asjaomased turud

(17) Asjaomased turud on elamute ehitus- ja müügiturg ja äriruumide ehitus- ja renditurg. Haaksbergen asub Saksamaa piiri lähedal ja seetõttu on tõenäoline, et Madalmaade ja Saksa varustajad ning tarbijad, kes osalevad aktiivselt kõnealustel turgudel, teevad seda ka naaberriigis.

3. AMETLIKU UURIMISMENETLUSE ALGATAMISE PÕHJUSED

(18) Komisjon algatas ametliku uurimismenetluse kahtluste tõttu, et mõned meetmed, mida kohalik omavalitsus kavatses rakendada, võivad kujutada endast riigiabi ning et uurida, kas antavat abi võib pidada ühisturuga kokkusobivaks.

(19) Avalike meetmete abiks liigitamise puhul tõi komisjon eriti esile, et osalise tagasimakse säte andis ehitusettevõtjatele eelise.

(20) Artikli 87 lõikes 1 sätestatud üldise riigiabi keelu võimalike erandite kohta märkis komisjon esiteks, et käesolevate abimeetmete suhtes ei kohaldata artikli 87 lõike 2 punktides b ja c sätestatud erandeid. Samuti ei või abi pidada artikli 87 lõike 2 punkti a alusel sotsiaalprojektile antavaks abiks muu hulgas seetõttu, et uute korterite ostueesõigust ei anta ebasoodsas olukorras isikutele.

(21) Artikli 87 lõikes 3 sätestatud erandite kohta märkis komisjon, et Haaksbergeni kohalik omavalitsus ei asu abi vajavas piirkonnas ja tal ei ole seetõttu õigust saada regionaalabi artikli 87 lõike 3 punktide a ja c alusel. Endastmõistetavalt ei saa kohaldada artikli 87 lõike 3 punktis b sätestatud erandit. Komisjon on töötanud välja mitmeid juhiseid ja raamistikke, millega kehtestatakse eekirjad abi jaoks, millele laieneb artikli 87 lõike 3 punktis c sätestatud erand. Kõnealuse juhtumi puhul ei

⁽¹⁾ Täna on kuus ehitusettevõtjat endistelt eraomanikelt omandanud ligikaudu 90 % vajalikest kruntidest.

saa neid eskirju kohaldada. Kaaluti ka mahajäänud linnapiirkondadele kohaldatavat erandit⁽¹⁾. Nimetatud erand ei laiene siiski kõnealusele projektile muu hulgas setõttu, et Haaksbergen ei ole linnapiirkond komisjoni teatises määratletud tähenduses. Loogiline on, et piirkonnale ei laiene ka Euroopa URBAN II programm. Samuti ei saa kohaldada artikli 87 lõike 3 punktis d sätestatud erandit, sest kõnealune projekt seisneb uute ehitiste rajamises, mitte olemasolevate ehitiste renoveerimises või muu kultuurilise eesmärgi täitmisel.

4. HUVITATUD ISIKUTE MÄRKUSED

- (22) Komisjon ei ole saanud huvitatud isikutelt ühtegi märkust.

5. MADALMAADE MÄRKUSED

- (23) Madalmaad esitasid oma vastuses ametliku uurimismenetluse algatamise teatele täiendavat teavet kruntide tasuta üleandmise kohta kohaliku omavalitsuse poolt ja kohalikele omavalitsusele (vastavalt meede 2 ja meede 2a). Ehitusettevõtjatele tasuta üleantava maa pindala on 674 m² (meede 2). Kohalik omavalitsus saab vastutasuks 1 077 m² maad (meede 2a). Madalmaade ametiasutused esitasid ekspertaruande, mille kohaselt on kõnealuse maa väärtus 135 eurot ruutmeetri kohta.
- (24) Teise kohalikele omavalitsusele kuuluva krundi ja hoone müümise kohta ehitusettevõtjatele (meede 4) andsid Madalmaade ametiasutused teavet, mis näitab, et tehingu hind oli märkimisväärselt kõrgem kui hind, mida kohalik omavalitsus oli kõnealuste varade eest paar aastat varem maksnud.

6. ABI HINDAMINE

6.1. Abi olemasolu EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 1 tähenduses

Riigi vahendid

- (25) Viis uuritud meedet sisaldavad selgelt riigi vahendeid. Toetus (meede 1) on kohaliku omavalitsuse vahendite otsene üleandmine. Kruntide ja hoonete omandi üleminek muudab kohaliku omavalitsuse omandis olevate varade koguväärtust (meetmed 2, 2a ja 4). Andes garantii, mis sisaldab tulevikus tehtavat makset ja mille eest ei nõuta asjakohase garantiitasu maksmist, kaasatakse ka meetmes 3 kohaliku omavalitsuse vahendeid.

Eelis

- (26) Kohaliku omavalitsuse toetus (meede 1) annab ettevõtjatele eelise, sest nad saavad rahalisi vahendeid, mida nad turutingimustes ei oleks saanud.
- (27) Maa tasuta üleandmise kohaliku omavalitsuse poolt (meetme 2) kompenseerib suure pindalaga maa üleandmine kohalikele omavalitsusele (meede 2a), nagu on kindlaks

määratud samas lepingus. Madalmaade esitatud eksperthinangu põhjal saab kohalik omavalitsus ülalmainitu tulemusena juurde maad väärtusega 54 405 eurot⁽²⁾. Kõnealused meetmed koos ei kujuta endast seetõttu ehitusettevõtjatele eelist.

- (28) Ühtlasi peab kohalik omavalitsus katma 35 % ulatuses kulud, mis võivad tekkida projektist tulenevate kahjunõuete tulemusel (meede 3). Komisjoni teatise EÜ asutamislepingu artiklite 87 ja 88 kohaldamise kohta garantiidena antava riigiabi suhtes⁽³⁾ punktis 2.1.2 sätestatakse: "Riigigarantii eelis on see, et garantiiga seotud riski kannab riik. Riigi riskivalmidus tuleks tavapäraselt hüvitada asjakohase garantiitasuga. Kui riik loobub nimetatud tasust, siis on see ühtaegu eelis ettevõtjale ja riigi ressursside raiskamine. Isegi kui riik ei tee ühtegi garantiiga seotud väljamakset, võib ikkagi olla tegemist riigiabiga artikli 87 lõike 1 kohaselt. Abi andmine toimub garantii andmise hetkel, mitte selle kasutamise või garantii tingimuste kohaste väljamaksete tegemise ajal. Seda, kas garantii kujutab endast riigiabi või mitte, ning kui kujutab, siis kui suur võiks kõnealune riigiabi olla, tuleb hinnata garantii andmise ajal." Komisjon täheldab, et käesoleval juhul on kahjunõuetest tulenevate kompensatsioonimaksete risk osaliselt riigi kanda ja kohalik omavalitsus ei saa kõneluse osalise garantii eest mingit garantiitasu. Meede vabastab ettevõtjad seetõttu kuludest, mida nad peaksid ehitusprojektiga seoses kandma kas garantii-/kindlustustasuna või nähes ette võimalikud kahju hüvitamise maksed juhul, kui nad kindlustuslepingut ei sõlmi. Järelikult antakse kõnealuse meetmega ettevõtjatele eelis.

- (29) Seoses asjaoluga, et kohalik omavalitsus müüs ehitusettevõtjatele krundid ja kinnisvara (meede 4), on piisav Madalmaade ametiasutuste esitatud lisateave kohaliku omavalitsuse makstud hinna kohta kõnealuste varade omandamiseks, et kummutada menetluse algatamist käsitlevas otsuses tõstatatud kahtlused, et eespool mainitud varad müüdi arvestusliku hinnaga. Täiendavad dokumendid näitavad, et kohalik omavalitsus on teeninud lühikese ajaga märkimisväärse kapitalikasumi. Järelikult ei ole kohalik omavalitsus loobunud võimalikust tulust. Seetõttu ei anta kõnealuse tehinguga ehitusettevõtjatele eeliseid.

- (30) Järelikult antakse ehitusettevõtjatele eelis kahe meetmega (meetmed 1 ja 3), kuid muudega mitte (meetmed 2, 2a ja 4). Viimased ei kujuta endast seetõttu riigiabi ning nende uurimine lõpetatakse.

- (31) Eelnevates põhjendustes käsitleti võimalikke eelised ehitusettevõtjatele. Komisjon peab samuti uurima, kas soodustusi ei kanta osaliselt üle korterite ja äriruumide ostjatele või

⁽¹⁾ Komisjoni teatis mahajäänud linnapiirkondade sasuvatele ettevõtjatele riigiabi andmise juhendi aegumise kohta (EÜT C 119, 22.5.2002, lk 21).

⁽²⁾ Ehitusettevõtjatele antava maa väärtus: 674 m² × 135 eurot = 90 990 eurot; kohalikele omavalitsusele antava maa väärtus: 1 077 m² × 135 eurot = 145 395 eurot.

⁽³⁾ EÜT C 71, 11.3.2000, lk 14.

rentnikele. Seda seetõttu, et neil on võimalus osta või rentida kortereid või äriruume, mida muidu ei oleks olemas olnud või mis oleksid olnud palju kallimad. Kõnealune eelis oleks aga olnud kaudne ja selle mõju laialivalguv. Igal juhul ei kuulu tõenäoliselt ükski 58 leibkonnale antav eelis majandustegevusega tegelevatele isikutele kaudse riigiabi andmise reeglite kohaldamisalasse. Kõik ettevõtjatele, nagu näiteks 11 jaemüügikauplusele, antavad eelised oleksid aga liiga väikesed ja jääksid igal juhul alla kindlaksmääratud miinimumtasel. Komisjon analüüsib seetõttu vaid võimalikku riigiabi ehitusettevõtjatele.

Selektiivsus

- (32) Meede on ilmselgelt selektiivne, sest hõlmab vaid projektis osalevaid ettevõtjaid.

Konkurentsi moonutamine

- (33) Tänu riigiabile viivad ettevõtjad ellu muidu kahjumit tootva projekti, mis seisneb korterite ja äriruumide müügis ja rentimises. Järelikult kahjustab abi otseselt konkurentsi, sest uued korterid ja äriruumid suurendavad pakkumist turul.
- (34) Täiendavalt võib konkurentsi moonutada see, kui riigiabi ületab ettevõtjatele kõnealuse projekti tõttu tekkinud kahjumit. Lisatoetusega võivad ettevõtjad küsida tulevaste ehitusprojektide käigus madalamat hinda ja/või kasutada seda teisteks tegevusteks. Komisjon märgib, et konkurentsi ei moonutataks täiendavalt juhul, kui ettevõtjad peaksid maksma tagasi raamatupidaja poolt projekti lõpus arvutatud tegeliku kahjumi alusel kogu tegelikku kahjumit ületava toetuse osa. Komisjon märgib, et osalise tagasimakse säte võimaldab ettevõtjatel säilitada 50 % kahjumit ületavast toetusest. Konkurentsi täiendavat moonutamist ei saa seetõttu välistada.

Mõju liikmesriikidevahelisele kaubandusele

- (35) Komisjon märgib, et Haaksbergen asub Saksamaa piiri lähedal. Seetõttu osalevad korterite ja äriruumide müügi- ja renditurul ka Saksa ehitusettevõtjad. Ühtlasi märgib komisjon, et paljud asjaomased ettevõtjad tegutsevad aktiivselt rahvusvahelisel tasandil. Järelikult võib eksisteerida mõju kaubandusele.
- (36) Toetus (meede 1) ja osaline garantii (meede 3) on järelikult EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 1 alusel riigiabi. Kruntide tasuta üleandmine (meetmed 2 ja 2a koos) ning samuti ühe krundi ja ühe hoone müümine (meede 4) ei kujuta endast riigiabi.

6.2. Kokkusobivus ühisturuga

- (37) Madalmaad ei viidanud oma teates mitte ühelegi sellisele artikli 87 lõikes 1 sätestatud erandile üldisest riigiabi andmise keelust, mille põhjal saaks lubada riigiabi andmist.
- (38) Nagu juba mainitud, väljendas komisjon oma ametliku uurimismenetluse algatamise otsuses kahtlusi, kas abi võib pidada artikli 87 lõikes 2 ja lõike 3 punktides a, b ja d sätestatud erandite või artikli 87 lõike 3 punkti c alusel väljatöötatud juhiste ja raamistike kohaselt ühisturuga kokkusobivaks. Madalmaad ei esitanud oma vastuses kõnealusele otsusele mingeid märkusi abi kokkusobivuse kohta. Komisjoni korraldatud täiendava uurimise käigus ei selgunud selle küsimusega seoses ühtegi uut asjaolu. Seetõttu teeb komisjon järelduse, et kõnealust abi ei saa eespool nimetatud õigusnormide alusel pidada ühisturuga kokkusobivaks.
- (39) Seoses võimaliku ühisturuga kokkusobivusega artikli 86 lõike 2 alusel, leiab komisjon, et majandustegevust, mida kõnealune abi lihtsustab, nimelt selliste kõrge kvaliteediga korterite ja äriruumide ehitamist ja müüki või rentimist, mis ei ole mõeldud teatavale sotsiaalsele kategooriale, ei saa kindlasti pidada üldist majandushuvi pakkuvaks teenuseks. Madalmaad ei ole väitnud, et see antud juhul nii on. Seetõttu ei kohaldata abi suhtes artikli 86 lõiget 2.
- (40) Sellega seoses uurib komisjon, kas meetmetes 1 ja 3 sisalduvat abi võib pidada ühisturuga kokkusobivaks vahetult artikli 87 lõike 3 punkti c alusel, milles on sätestatud, et ühisturuga võib pidada kokkusobivaks "abi teatud majandustegevuse või teatud majanduspiirkondade arengu soodustamiseks, kui niisugune abi ei mõjuta ebasoovitavalt kaubandustingimusi määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega".
- (41) Uurides, kas abi on ühisturuga kokkusobiv vahetult artikli 87 lõike 3 punkti c alusel, arvestab komisjon ühenduse eesmarke ja analüüsib, kas kavandatud abimeede on asjakohane ja kavandatud eesmärkidega proportsionaalne ning kas see ei mõjuta ebasoovituslikult konkurentsi ja kaubandust.
- (42) Ühenduse eesmärkide suhtes, mida toetatav projekt aitab saavutada, märgib komisjon järgmist: Madalmaade ametiasutused viitasid sellele, et 2001. aastal korraldatud uuringu kohaselt tundis 65 % Haaksbergeni elanikest end kohaliku omavalitsuse keskuses ebatavaliselt ja vältis seda seetõttu. Ebatavalisuse väidet toetavad politsei andmed toimepan-

dud õigusrikkumiste kohta. Kõnealune projekt, mille käigus ehitatakse esimesele korrusele äriruumid ja nende kohale korterid ning uued elamud maa-alale, mis oli siiani kõnnumaa, on kavandatud eelkõige eesmärgiga vähendada ebaturvalisuse tunnet. Madalmaade ametiasutused märkisid samuti, et keskuse ümber on edukalt välja arendatud kolm kaubandustänavat, kuid keskus on jäänud siiski kaubanduslikult vähearenenuks ning kujunenud omamoodi barjääriks nende kolme majanduslikult eduka kaubanduspiirkonna keskel. Projekti eesmärk on muuta keskus atraktiivsemaks ja hoida ära olemasolevate kaupluste viletsamaks muutumist ja neist loobumise protsessi jätkumist. Seetõttu võib järeldada, et projektil on ühistes huvides olevad positiivsed tagajärjed, nagu väitis kohalik omavalitsus abi andmise toetuseks.

- (43) Abi proportsionaalsuse kohta märgib komisjon, et abi eesmärk on katta ettevõtjate kahjumit, mis tuleneb projektist, mida muidu ellu ei viidaks. Abi on proportsionaalne ulatuses, milles ta katab kuue ettevõtja tegeliku kahjumi, mis tuleneb korterite ja äriruumide müügist hindadega, mis on võrreldavad nimetatud piirkonnas asuva omandi tavaliste hindadega. Samas sisaldab aga kõnealune projekt osalise tagasimakse sätte tulemusena võimalikku lisatoetust. Kõnealune kohaliku omavalitsuse ja ehitusettevõtjate vahelise koostöölepingu sätte tähendab järgmist: projekti lõpus arvestab raamatupidaja realiseeritud kulude ja tulude alusel välja tegeliku kahjumi; kui tegelik kahjum on väiksem kui plaanitud kahjum, mille põhjal anti toetust projekti käigus (meede 1), peab kohalikule omavalitsusele tagasi maksma vaid 50 % sellest toetuse osast, mis ületas tegelikku kahjumit. Ehitusettevõtjad võivad seetõttu endale jätta 50 % toetusest, mis ületab tegelikku kahjumit. Näiteks, kui tegelik kahjum oleks oodatud 2,98 miljoni euro asemel 0, maksaksid ettevõtjad tagasi 1,49 miljoni eurot ja jätaksid sama suure summa endale. Projekti elluviimise jaoks ei ole tegelikku kahjumit ületav riigi vahenditest pärit summa vajalik. Seetõttu võib järeldada, et vaid sätte, milles määratakse kindlaks, et tegelikku kahjumit ületav toetussumma osa makstakse tagasi täielikult, tagab, et abi antakse vajalikul miinimumtasemel ning proportsionaalselt. Ühtlasi märgib komisjon, et selline täieliku tagasimakse sätte peab kehtima ka abi suhtes, mida antakse osalise garantiina (meede 3) ja mitte üksnes abi suhtes, mida antakse toetusena (meede 1), nagu on ette nähtud praegu kehtivas osalise tagasimakse sättes.

- (44) Konkurentsi moonutamise ja kaubandusele avaldatava mõju ulatuse kohta märgib komisjon, et abi suurendab pakkumist turul 58 korteri ja 11 äriruumi võrra, mida pakutakse hinnaga, mis vastab samasuguse omandi tavahindadele kõnealuses piirkonnas. Komisjon toob esile, et kohalik, piiratud ulatusega projekt mõjutab konkurentsi ja

sellest tulenevalt kaubandustingimusi vähe ning see ei kaalu üles eespool kirjeldatud positiivseid mõjusid.

- (45) Nagu juba seoses konkurentsi täiendava moonutamisega mainitud, leiab komisjon, et tegelikult tekkinud kahjumit kattev abi ei anna kuuele ettevõtjale vahendeid, mida nad saaksid tulevastes projektideks kasutada, et moonutada konkurentsi ja mõjutada kaubandust. See järeldus ei kehti aga tegelikku kahjumit ületava abi kohta. Nagu eespool väidetud, jätab osalise tagasimakse sätte võimaluse lisatoetuseks.
- (46) Komisjon jõuab järeldusele, et see osa abist, mis katab projekti tegeliku kahjumi, mille on projektijärgselt välja arvutanud sõltumatu raamatupidaja, hõlbustab teatavat majandustegevust või teatavate majanduspiirkondade arengut, ilma et see mõjutaks ebasoovitavalt kaubandustingimusi määral, mis oleks vastuolus ühistes huvidega. Ühtlasi jõuab komisjon järeldusele, et see osa abist, mis ületab projekti tegelikku kahjumit, mille on projektijärgselt välja arvutanud sõltumatu raamatupidaja, ei ole projekti elluviimiseks vajalik ja mõjutab samal ajal ebasoovitavalt kaubandustingimusi.

7. JÄRELDUS

- (47) Eelnevate põhjenduste alusel jõuab komisjon järeldusele, et see osa abist, mis katab projekti tegeliku kahjumi, mille on projektijärgselt välja arvutanud sõltumatu raamatupidaja ja mis on maksimaalselt 2,98 miljoni eurot (meede 1) pluss asjakohane garantiitoetus (meede 3), on artikli 87 lõike 3 punkti c alusel ühisturuga kokkusobivad. Sõltumatu raamatupidaja poolt projektijärgselt väljaarvutatud projekti tegelikku kahjumit ületav abi osa ei ole artikli 87 lõike 3 punkti c või ühegi teise erandi alusel ühisturuga kokkusobiv. Seetõttu on see abi ühisturuga kokkusobimatu,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Kruntide tasuta üleandmine (meede 2), mida Madalmaad kavatsesid teha Haaksbergenis projektis Marktpassageplan osalevate ehitusettevõtjate kasuks, ei ole riigiabi, sest sellega kaasneb suuremahuline tasuta kruntide üleandmine vastaspoolele (meede 2a).

Ühe krundi ja ühe hoone müümine kõnealustele ettevõtjatele (meede 4) ei ole samuti riigiabi.

Artikkel 2

2 984 000 euro suurune toetus (meede 1) ja regionaalplaneerimise seaduse artikli 49 alusel esitatud kahjunõuetega seotud võimalike kulude tasumine 35 % ulatuses (meede 3), mida

Madalmaad kavatsevad kohaldada Haaksbergenis projektis Marktpassageplan osalevate ettevõtjate suhtes, kujutavad endast riigiabi.

Artikkel 3

See osa artiklis 2 nimetatud abist, mis katab projekti tegeliku kahjumi, mille on projektijärgselt arvutanud sõltumatu raamatupidaja, on ühisturuga kokkusobiv.

See osa artiklis 2 nimetatud abist, mis ületab projekti tegeliku kahjumi, mille on projektijärgselt arvutanud sõltumatu raamatupidaja, on ühisturuga kokkusobimatu.

Artikkel 4

Madalmaad teavitavad komisjoni kahe kuu jooksul alates käesoleva otsuse teatavakstegemisest meetmetest, mis on võetud käesoleva otsuse täitmiseks.

Artikkel 5

Käesolev otsus on adresseeritud Madalmaade Kuningriigile.

Brüssel, 4. aprill 2006.

Komisjoni nimel
komisjoni liige
Neelie KROES