

KOMISSION PÄÄTÖS (EU) 2016/1849,
annettu 4 päivänä heinäkuuta 2016,
toimenpiteestä SA.41613–2015/C (ex SA.33584–2013/C (ex 2011/NN)), jonka Alankomaat on
toteuttanut ja joka koskee ammattilaisjalkapalloseura PSV Eindhovenia

(tiedoksiannettu numerolla C(2016) 4093)

(Ainoastaan hollanninkielinen teksti on todistusvoimainen)

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen, jäljempänä 'perussopimus', ja erityisesti sen 108 artiklan 2 kohdan ensimmäisen alakohdan,

ottaa huomioon Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 62 artiklan 1 kohdan a alakohdan,

on perussopimuksen 108 artiklan 2 kohdan mukaisesti kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa ⁽¹⁾ ja ottaa huomioon nämä huomautukset,

sekä katsoo seuraavaa:

1. MENETTELY

- (1) Toukokuussa 2011 komissio sai lehdistötiedotteista ja kansalaisten toimittamista kirjeistä tietää, että Eindhovenin kunta suunnitteli ammattilaisjalkapalloseura Philips Sport Verenigingin (jäljempänä 'PSV') tukemista rahoitus-toimella. Vuosina 2010 ja 2011 komissio sai myös kanteluita, jotka koskivat muiden Alankomaiden ammattilais-jalkapalloseurojen, nimittäin MVV:n (Maastricht), Willem II:n (Tilburg), FC Den Boschin ('sHertogenbosch') ja NEC:n (Nijmegen), hyväksi toteutettuja toimenpiteitä. Alankomaat toimitti 26 ja 28 päivänä heinäkuuta 2011 komissiolle tietoa PSV:tä koskevasta toimenpiteestä.
- (2) Komissio ilmoitti 6 päivänä maaliskuuta 2013 päivätyllä kirjeellä Alankomaille päätöksestään aloittaa perussopimuksen 108 artiklan 2 kohdan mukainen menettely Willem II:n, NEC:n, MVV:n, PSV:n ja FC Den Boschin hyväksi toteutetuista toimenpiteistä.
- (3) Komission päätös menettelyn aloittamisesta (jäljempänä 'menettelyn aloittamista koskeva päätös') on julkaistu *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* ⁽²⁾. Komissio pyysi asianomaisia esittämään huomautuksensa kyseessä olevista toimenpiteistä.
- (4) Alankomaat toimitti PSV:n hyväksi toteutettua toimenpidettä koskevia huomautuksia 6 päivänä kesäkuuta ja 12 päivänä marraskuuta 2013 sekä 12 ja 14 päivänä tammikuuta ja 22 päivänä huhtikuuta 2016 päivätyillä kirjeillä.
- (5) Komissio sai huomautuksia seuraavilta asianomaisilta: Eindhovenin kunnalta (jäljempänä 'kunta') 23 päivänä toukokuuta 2013 ja 11 ja 26 päivänä syyskuuta 2013 ja PSV:ltä 24 päivänä toukokuuta 2013. Komissio toimitti huomautukset Alankomaille, jolle annettiin mahdollisuus vastata. Alankomaat esitti huomautuksia 12 päivänä marraskuuta 2013 päivätyllä kirjeellä.
- (6) Alankomaiden kanssa järjestettiin tapaaminen 9 päivänä heinäkuuta 2013, 25 päivänä helmikuuta 2015 ja 13 päivänä lokakuuta 2015.

⁽¹⁾ Komission päätös asiassa SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) – Alankomaat Tuki tietyille Alankomaiden ammattilaisjalkapalloseuroille vuosina 2008–2011 – Kehotus huomautusten esittämiseen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 2 kohdan mukaisesti (EUVL C 116, 23.4.2013, s. 19).

⁽²⁾ Vertaa alaviitteeseen 1.

- (7) Kunta valitti 17 päivänä heinäkuuta 2013 menettelyn aloittamisesta 6 päivänä maaliskuuta 2013 tehdystä päätöksestä unionin yleiseen tuomioistuimeen ⁽³⁾.
- (8) Menettelyn aloittamista koskevan päätöksen jälkeen ja yhteisymmärryksessä Alankomaiden kanssa eri seuroja koskevat tutkimukset tehtiin kunkin osalta erikseen. PSV:tä koskeva tutkimus kirjattiin asianumerolla SA.41613.

2. TOIMENPITEEN YKSITYISKOHTAINEN KUVAUS

2.1 Toimenpide

- (9) Kansallinen jalkapalloliitto Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (jäljempänä 'KNVB') on ammattilais- ja harrastejalkapalloilun kattojärjestö. Alankomaissa ammattilaisjalkapalloilu on kaksitasoinen järjestelmä. Kaudella 2014–2015 siihen kuului 38 seuraa, joista 18 pelasi ylimmässä jalkapallosarjassa (eredivisie) ja 20 alemmassa sarjassa (eerste divisie).
- (10) PSV perustettiin vuonna 1913, ja se pelaa kotipelinsä Eindhovenissa. Vuonna 1999 PSV:n kaupallinen toiminta keskittyttiin osakeyhtiöön [*naamloze vennootschap*]. Foundation PSV Football omistaa kaikki osakkeet yhtä lukuun ottamatta. Tämän omistaa Eindhoven Football Club PSV. PSV pelaa ylimmässä sarjassa ja on jatkuvasti kilpaillut sarjan kärkisijoista. Se voitti ylimmän sarjan kausina 2014–2015 ja 2015–2016. PSV osallistuu säännöllisesti eurooppalaisiin turnauksiin, ja se on voittanut sekä Eurooppa-cupin (1987–1988) että UEFA-cupin (1977–1978).
- (11) PSV omistaa Philips-nimisen jalkapallostadionin (jäljempänä 'stadion'). Vuoteen 2011 asti se omisti myös maa-alueen, jolla stadion ja urheilukeskus *De Herdgang* sijaitsevat. Vuonna 2011 PSV:llä oli huomattavia maksuvalmiusongelmia, minkä vuoksi se otti yhteyttä kuntaan, Philipsiin ja muihin Eindhovenissa sijaitseviin yrityksiin sekä tiettyihin pankkeihin. Jotkin näistä yrityksistä suostuivat myöntämään uusia lainoja tai muuttamaan vanhoja ja siten auttamaan PSV:tä selviytymään vaikeasta ajanjaksosta.
- (12) Tuolloin kunta ja PSV neuvottelivat myynti- ja takaisinvuokraustoimenpiteestä. Ne sopivat, että kunta ostaisi stadionin ja urheilukeskuksen maa-alueen 48 385 000 eurolla. Stadionin maa-alue arvioitiin 41 160 000 euron arvoiseksi. Tämän oston rahoittamiseksi kunta otti pankilta kyseistä määrää vastaavan kiinteäkorkoisen ja pitkäaikaisen lainan. Maa-alue, jolla stadion sijaitsee, annettiin tämän jälkeen PSV:n käyttöön pitkäaikaisella 40 vuoden vuokrasopimuksella (*erfpacht*), jota voidaan pidentää PSV:n pyynnöstä. Vuosivuokra on 2 463 030 euroa. Tämä vuosivuokra käsittää stadionin maa-alueen vuokran (1 863 743 euroa), urheilukeskuksen maa-alueen vuokran (327 151 euroa) ja pysäköintialueen vuokran (272 135 euroa). Sopimukseen sisältyi lauseke, jonka mukaan vuokra tarkistetaan 20 vuoden jälkeen.
- (13) Alankomaat ei ilmoittanut komissiolle perussopimuksen 108 artiklan 3 kohdan mukaisesti aikomuksestaan ryhtyä kyseiseen myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyyn.

2.2 Menettelyn aloittamisen syyt

- (14) Menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä komissio katsoi, että tukitoimenpiteet ammattilaisjalkapalloseuroille vääristävät todennäköisesti kilpailua ja vaikuttavat jäsenvaltioiden väliseen kauppaan perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Komissio epäili myös stadionin maa-alueen myyntihinnan ja maa-alueen vuokran määrittämisen asianmukaisuutta. Se teki alustavan päätelmän, jonka mukaan kunta oli antanut PSV:lle valtion varoista myönnetyn valikoidun edun ja siten myöntänyt tukea jalkapalloseuralle.
- (15) Alankomaat vetosi julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista annettuun komission tiedonantoon ⁽⁴⁾ (jäljempänä 'maa-alueiden kauppaa koskeva tiedonanto'), ja tältä osin komissio toisti, että tiedonannossa annetut ohjeet, kuten sen johdannossa todetaan, "koskevat vain julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myymistä. Se ei koske julkisen vallan kiinteistönhankintoja eikä maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista julkisille viranomaisille tai julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista. Myös tällaisiin toimiin voi sisältyä valtion tukea."

⁽³⁾ Asia T-370/13 *Gemeente Eindhoven v. komissio*.

⁽⁴⁾ EYVL C 209, 10.7.1997, s. 3.

- (16) Kunnan käyttämän ulkopuolisen asiantuntija-avun osalta komissio kyseenalaisti sen, että arviointiasiantuntijat käyttivät laskelmissaan monikäyttöisen maa-alueen hintaa eivätkä stadionin maa-alueen hintaa. Komissio kyseenalaisti myös sen, olivatko voitto- ja riskimarginaalit, joilla laskettiin maa-alueen arvo tulevaa kehitystä ajatellen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä, realistisia.
- (17) Komissio ei ollut siinä vaiheessa vakuuttunut siitä, että kunnan aikomuksena oli varmistaa, että toimi on markkinataloussijoittajaperiaatteen mukainen. Se oli pikemminkin pyrkinyt välttämään tappioita, toisin sanoen ottanut käyttöön takeita, joilla varmistettiin, että liiketoimet olivat talousarvion kannalta neutraaleja. Tämä ei olisi ollut hyväksyttävää tavanomaiselle markkinataloussijoittajalle, vaikka se olisi käyttänyt ulkopuolista asiantuntijaa maa-alueiden arvon arvioimiseksi ja vuokran määrittämiseksi.

3. ALANKOMAIDEN ESITTÄMÄT HUOMAUTUKSET

- (18) Alankomaiden mukaan liiketoimi ei ole valtiontukea seuraavista syistä: a) ulkopuoliset asiantuntijat määrittivät maan arvon ja vuosivuokran maa-alueiden kauppaa koskevan tiedonannon mukaisesti. Tässä tiedonannossa esitetään asianmukainen kehys sen arvioimiseksi, sisältyykö liiketoimeen valtiontukea; b) PSV maksaa kunnalle pitkäaikaisen vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraa, joka on suurempi kuin kunnan pankille suorittamat maksuerät, ja näin varmistetaan, että toimi ei ole kunnalle pelkästään taloudellisesti neutraali; c) PSV antaa näille vuokramaksuille takauksen, joka katetaan kausilippujen myynnillä; d) jos PSV menee konkurssiin, maa-alue ja stadion siirtyvät kunnalle; e) vuokran määrä tarkistetaan 20 vuoden kuluttua uuden arviointiraportin pohjalta.
- (19) Alankomaiden mukaan stadionin maa-alueen hankinnassa kunta toimi markkinaehtoisesti markkinataloussijoittaja- ja markkinatalousvelkojaperiaatteen mukaisesti. Se pyysi riippumatonta maa-alueen arviointia voidakseen määrittää liiketoimen hinnan maa-alueen markkina-arvon perusteella.
- (20) Monikäyttöiseksi alueeksi määrittelyn osalta Alankomaat toteaa, että missä tahansa arvioinnissa julkisen sektorin sijoittajan ja yksityisten sijoittajien käyttäytymistä on vertailtava sen perusteella, kuinka yksityinen sijoittaja olisi kyseessä olevan toimenpiteen toteuttamisajankohtana suhtautunut asiaan, kun otetaan huomioon tuolloin käytettävissä olleet tiedot ja ennakoitavissa olleet kehitysnäkymät. Näin ollen asiantuntijan tehtävänä oli määrittää omaisuuden arvo sen senhetkessä tilassa, kun omaisuus myydään huolellisesti laaditun tarjouksen jälkeen eniten tarjonneelle, ottaen huomioon alueen mahdollinen kehitys.
- (21) Näin ollen Alankomaat viittaa riippumattomaan arviointiraporttiin, jossa todetaan, että arvioinnissa on otettava huomioon maa-alueeseen vaikuttavat mahdolliset realistiset ja ennustettavissa olevat kehitysnäkymät. Raportissa tarkastellaan stadionin alueen mahdollista kehitystä ja todetaan, että mikäli stadion puretaan, todennäköisin vaihtoehto olisi moneen eri käyttöön tarkoitettu alue, jossa olisi toimistoja ja asuntoja. Olisi asianmukaista, että arviointi perustuisi tähän kehitysennusteeseen, vaikka tällainen kehitys ei tapahtuisikaan vuosikymmeniin. Alankomaat korostaa ja arviointiraportissa korostetaan, että tämä oletus on realistinen, kun otetaan erityisesti huomioon, että maa-alue sijaitsee kaupungin keskustassa. Sijainniltaan keskeisten maa-alueiden progressiivisen arvonkehityksen mahdollisuus on paljon suurempi kuin syrjäisten maa-alueiden. Käsiteltävässä tapauksessa kunnan asema on hyvä, koska se itse päättää kaupunkisuunnittelusta ja näin ollen myös stadionin mahdollisesta tulevasta käytöstä.
- (22) Alankomaiden mukaan maa-alueen oletettu tuleva/mahdollinen monikäyttö asuin- ja toimistoalueena olisi kaupunkikehityksen logiikan mukaista, kun otetaan huomioon stadionin alueen lähiympäristö ja sen tulevaisuudennäkymät. Maa-alueen lähiympäristö on kehittynyt lähinnä teollisuusalueesta monikäyttöiseksi asuin- ja toimistoalueeksi kaupungin keskustassa. Kunnalla on oma stadionin aluetta koskeva intressi, koska strategisten maa-alueiden hankinta on osa kaupunkikehitysstrategiaa, kuten asiakirjassa "Interimstructuurvisie 2009" esitetään. Tässä asiakirjassa esitetään hylättyjen teollisuusalueiden uudelleenrakentamista kaupunkialueeksi, jossa on asuntoja, luovaa toimintaa, kauppia ja toimistoja. Tähän strategiaan kuuluu strategisten alueiden varhainen hankinta osana pitkäaikaista investointistrategiaa suunnitelmien toteuttamiseksi. Tämän logiikan mukaisesti ja koska kunta ei voi toteuttaa kaikkia yksittäisiä aluesuunnitelmia samanaikaisesti, kunta haluaa myös yhdistää maa-alueiden hankinnan (niiden turvaamiseksi) pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin. Stadionin sopimus kuuluu tähän suunnittelulogiikkaan. Saatuaan omistajuuden kunta katsoi, että tämä tarjosi sille tervetulleen mahdollisuuden, joka palveli sen intressejä. Samalla maa-alueen hankinta varmistaisi luotettavan tulolähteen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen voimassaolon ajaksi.
- (23) Näin ollen arviointiraportissa katsotaan viitaten yleisesti hyväksytyyn standardiin, jonka mukaan maan arvo olisi arvioitava alueen parhaiten tuottavan käytön perusteella, että hinnan pitäisi määräytyä monikäyttöisen alueen hinnan mukaan. Arviointiraportissa esitetään myös odotetut kustannukset vanhojen rakennusten purkamisesta ja

alueen kehittämistä sekä asuntojen ja toimistojen rakentamisesta. Arvioinnissa verrataan toimistojen ja asuntojen mahdollista arvoa ottaen huomioon ympäristön viimeaikainen kehitys. Ylimääräisenä riskipuskurina arvioija olettaa pinta-alaindeksin olevan ainoastaan 80 prosenttia vastaaviin hankkeisiin verrattuna.

- (24) Vuosivuokran määrän arvioimiseksi maa-alueen arviointiraportissa otetaan perustaksi stadionin ja urheilukeskuksen maa-alueen (arvioitu arvo yhteensä 48 385 000 euroa) sekä kunnan jo omistaman pysäköintialueen (arvioitu arvo 6 010 000 euroa) oletettu arvo. Siinä käytetään viitearvona Alankomaiden valtion pitkäaikaisten joukkovelkakirjalainojen vuoden 2011 korkoa, joka oli 3,54 prosenttia. Tähän lisätään 1,5 prosentin preemion maan arvon alenemisen ja/tai maksujen laiminlyönnin riskin kattamiseksi. Vuokran määrä määritetään siten, että kunta saa 5,04 prosentin tuoton.
- (25) Ulkopuolisen asiantuntija-arvion mukaan maan arvo nousee 40 vuoden aikana odotetun keskimääräisen vuotuisen 1,7 prosentin inflaatioasteen mukaisesti. Näin ollen arvioinnin mukaan on asianmukaista, että PSV maksaa 2 463 030 euron vuosivuokran. Alankomaat väittää, että tämä määrä vastaa vuokraa, jota ammattilaisjalkapalloseurat muualla maassa maksavat stadionin vuokraamisesta, ja että se oli siksi markkinaehtojen mukainen. Maan oletetun 1,7 prosentin arvonnousun osalta selvityksen mukaan maa-alueen kertynyttä arvoa voidaan 20 vuoden jälkeen alentaa 22,5 prosenttia turvamarginaalina, ja arvioitu vuosivuokra määritetään kyseisen alemman arvon perusteella vuodesta 21 eteenpäin. Kun otetaan huomioon 22,5 prosentin turvamarginaali, arvioinnissa käytetty todellinen arvonnousu on 1,01 prosenttia koko 40 vuoden ajalta (0,4 prosenttia ensimmäisiltä 20 vuodelta).
- (26) Raportissa todetaan, että yli 15 vuoden pituiseen pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen voi liittyä tiettyjä riskejä. Markkinasijoittajan näkökulmasta pitkää ajanjaksoa, jonka aikana se ei voi realisoida monikäyttöisellä alueella sijaitsevan kiinteistön arvoa, tasapainotetaan kuitenkin vuokranmaksulla, joka perustuu jo monikäyttöisen maa-alueen oletettuun arvoon. Se tarkistetaan kaikilta osin 20 vuoden jälkeen uuden arviointiraportin pohjalta. Tämä tarkistus kattaa maan arvon ja kyseisen arvon asianmukaisen tuoton. Vuokrasta koituu tuloja vuokra-aikana, ja myöhemmin on mahdollisuus hyödyntää maa-alueen potentiaalia.
- (27) Myös muut tekijät rajoittavat kunnalle aiheutuvia riskejä. Maan kaavoitukseen liittyvien riskien osalta arviointiraportin kaavoitussuunnitelmaa koskeva oletus perustuu siihen seikkaan, että stadionia ympäröivät alueet on jo kaavoitettu uudestaan teollisuuskäytöstä monikäyttöiseksi alueeksi. Yhdessä tapauksessa investoija sai kaavamuutoksen kahdeksassa viikossa. Siksi arviointiasiantuntijat pitivät kyseistä oletusta realistisena. Siinä ei otettu huomioon kunnan valtaa vaikuttaa suunnitteluprosessiin vaan keskityttiin ympäröivän alueen kehitykseen ja hallinnolliseen käytäntöön, jossa lupia ja uudelleenluokituksia myönnettiin yksityisille suunnittelijoille. Suunnittelulajeissa sallitaan joustava käyttötarkoituksen muutos. Laskelmiin sisältyvien riskien vähentämiseksi entisestään arviointiraportissa oletettiin ympäröivää aluetta matalampi rakentamistiheys.
- (28) Vaikka stadionin kaavoitus säilytettäisiin nyky muodossa, tämä ei olisi suuri riski. Nykyinen kaavoitus koskee stadionia ja kaupallista käyttöä. Tässä kaavoituksessa, jos se säilytetään, maa-alueen arvo on vain vähän alhaisempi. Alankomaiden mukaan se mahdollistaisi tilojen kaupallisen käytön ja kannattavan kaupallisen toiminnan kehittämisen. Riippumaton arvioija katsoi, että monikäyttöinen alue oli asianmukainen perusta arvioinnille. Tämä ei ollut kunnan ehdotus.
- (29) Pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa määrätään, että jos PSV laiminlyö vuokranmaksun tai menee konkurssiin, maa-alue ja stadion siirtyvät kokonaan kunnan hallintaan, ja kunta voi kehittää maa-alueen potentiaalia. Maa-alueella olevista rakennuksista tulee kunnan omaisuutta. Kuten edellä on todettu, 48 385 000 euron kauppahinnassa on jo otettu huomioon odotetut purku- ja rakennuskustannukset, ja vuokran määrä tarkistetaan kaikilta osin 20 vuoden jälkeen. Lisäksi PSV panttasi kausilippujen tuotot vuokranmaksun takaamiseksi ja tallensi summan, joka vastaa maa-alueen kahden vuoden vuokria (alustavasti kymmeneksi vuodeksi).
- (30) Vuokrasopimuksen päätyttyä kunta ei ole pelkästään saanut korkoja vaan se myös omistaa stadionin maa-alueen, jonka arvo on todennäköisesti nykyarvoa korkeampi ja jota se voi käyttää moneen eri tarkoitukseen. Maa-alueella sijaitsevat rakennukset ovat myös kunnan käytettävissä ilman PSV:lle maksettavaa korvausta.

4. ASIANOMAISTEN OSAPUOLTEN ESITTÄMÄT HUOMAUTUKSET

- (31) Kunta ja PSV esittivät menettelyssä huomautuksia, jotka olivat samanlaiset kuin Alankomaat oli esittänyt. Lisäksi kunta kuvasi menettelyä, joka johti päätökseen ostaa stadionin maa-alue, ja päätöksen syitä. Kunnan mukaan

tammikuussa 2011 aloitettiin neuvottelut myynti- ja takaisinvuokraussopimuksesta PSV:n kanssa. Tavoitteena oli auttaa PSV:tä talousarvion kannalta neutraalissa liiketoimessa, josta seura ei saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut markkinatalouden olosuhteissa.

- (32) Tätä varten ja tämä tavoitteen mukaisesti kunta pyysi riippumatonta maa-alueen arviointiyrittystä Troostwijk Taxaties B.V:tä (jäljempänä "Troostwijk") määrittämään kyseisen maa-alueen markkinahinnan ja kohtuullisen vuoksuvuokran. Maaliskuussa 2011 Troostwijk antoi arvion stadionin maa-alueesta ja muista maa-alueista, jotka PSV halusi myydä kunnalle. Se määritteli stadionin maa-alueen markkinahinnaksi 41 160 000 euroa sen silloisessa kunnossa ja ottaen huomioon sen kehitysnäkymät. Kunnalle työskentelevä ulkoinen tilintarkastusyritys hyväksyi maa-alueen arvon ja vuokran määrittämismenetelmän. Vuokra olisi korkeampi kuin korko, joka kunnan on maksettava lainasta, jonka se otti maa-alueen hankinnan rahoittamiseksi.
- (33) Saatuaan komission suunniteltua liiketoimea koskevan tietopyynnön toukokuussa 2011 kunta painotti erityisesti sen varmistamista, että toimenpide on markkinaehtoinen ja ettei se vaikuta kunnan talousarvioon. Kunta korosti, että maa-alueen hankinta kiinnostaa sitä myös siksi, että se sopii sen maa-alueiden hankinta- ja kehitysstrategiaan. Kunnalla on oma intressi ostaa tämä maa-alue, joka voi olla sille arvokkaampi kuin muille mahdollisille sijoittajille.

5. TOIMENPITEEN ARVIOINTI – PERUSSOPIMUKSEN 107 ARTIKLAN 1 KOHDASSA TARKOITETUN VALTIONTUEN OLEMASSAOLO

- (34) Perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaan valtiontukea on jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa ja joka vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa säädetyt ehdot ovat kumulatiivisia, joten kaikkien ehtojen on täytyttävä, ennen kuin toimenpide luokitellaan valtiontueksi.

5.1 Valtion varat ja valtion toimenpide

- (35) Kunta päätti toimenpiteestä, jolla se osti stadionin ja urheilukeskus *De Herdangin* maa-alueen 48 385 000 eurolla ja vuokrasi sen myöhemmin takaisin PSV:lle. Tämä toimenpide koskee kunnan talousarviota ja näin ollen valtion varojen käyttöä. Näin ollen se johtuu valtiosta.

5.2 Tuen mahdollinen vaikutus kauppaan ja kilpailuun

- (36) Alankomaat on kyseenalaistanut mahdollisen tuen vaikutuksen sisämarkkinoihin sellaisten seurojen osalta, jotka eivät pelaa jalkapalloa Euroopan tasolla. Ammattilaisjalkapalloseurojen katsotaan kuitenkin olevan yrityksiä, joten ne kuuluvat valtiontuen valvonnan piiriin. Jalkapalloilu on luonteeltaan palkkatyötä, ja siinä tarjotaan palveluja vastiketta vastaan; siinä vaaditaan korkeaa ammattitaitoa ja näin ollen sen taloudellinen vaikutus on lisääntynyt ⁽⁵⁾.
- (37) Jalkapallo-otteluihin osallistumisen lisäksi ammattilaisjalkapalloseurat harjoittavat liiketoimintaa useilla markkinoilla, joilla on kansainvälinen ulottuvuus. Näitä ovat muun muassa pelaajien siirtomarkkinat, mainostaminen, sponsorointi, tuotemyynti ja mediaoikeudet. Ammattilaisjalkapalloseuralle myönnettävä tuki vahvistaa sen asemaa kyseisillä markkinoilla, joista useimmat kattavat useita jäsenvaltioita. Näin ollen, jos valtion varoilla annetaan ammattilaisjalkapalloseuralle valikoiva etu riippumatta siitä, missä liigassa se pelaa, tällaisella tuella voidaan todennäköisesti vääristää kilpailua ja vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla ⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Asia C-325/08, *Olympique Lyonnais*, ECLI:EU:C:2010:143, 27 ja 28 kohta; asia C-519/04 P, *Meca-Medina ja Majcen v. komissio*, ECLI:EU:C:2006:492, 22 kohta ja asia C-415/93, *Bosman*, ECLI:EU:C:1995:463, 73 kohta.

⁽⁶⁾ Komission päätös, joka koskee Saksaa, tehty 20 päivänä maaliskuuta 2013, Multifunktionsarena der Stadt Erfurt (asia SA.35135 (2012/N)), 12 kohta, ja Multifunktionsarena der Stadt Jena (asia SA.35440 (2012/N)), tiivistelmä EUVL C 140, 18.5.2013, s. 1, ja 2 päivänä lokakuuta 2013, Fußballstadion Chemnitz (asia SA.36105 (2013/N)), tiivistelmä EUVL C 50, 21.2.2014, s. 1, 12–14 kohta; komission päätös, joka koskee Espanjaa, tehty 18 päivänä joulukuuta 2013, mahdollinen valtiontuki neljälle espanjalaiselle ammattilaisjalkapalloseuralle (asia SA.29769 (2013/C)), 28 kohta, Real Madrid CF (asia SA.33754 (2013/C)), 20 kohta, ja väitetty tuki kolmelle Valencian jalkapalloseuralle (asia SA.36387 (2013/C)), 16 kohta, EUVL C 69, 7.3.2014, s. 99.

5.3 Valikoiva etu

- (38) Jotta toimenpide olisi valtiontukea, edunsaajana olevan yrityksen on saatava taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa. Maan ostaminen PSV:ltä ja myöhempi vuokraaminen sille olisi tällainen etu, jos ehdot olisivat PSV:lle markkinaehtoja edullisemmat.
- (39) Myynti- ja takaisinvuokraustoimenpiteestä saatava tyypillinen etu sijoittajalle/vuokranantajalle on sijoituksesta vuokra-aikana saatava kohtuullinen tuotto vuokran muodossa ja sellaisen omaisuusarvon omistajuus, jolla on jo luotettava vuokralainen. Sijoittajalla/vuokranantajalla on pitkäaikainen kokonaan vuokrattu omaisuusarvo, josta kertyy säännöllisesti tuloja.

5.3.1 Maa-alueiden kauppaa koskevan tiedonannon soveltaminen

- (40) Alankomaat viittaa tämän arvioinnin osalta maa-alueiden kauppaa koskevaan tiedonantoon. Kyseisen tiedonannon mukaan julkisen viranomaisen toteuttama maa-alueiden ja rakennusten myynti ei ole tukea ensinnäkin, jos julkinen viranomainen hyväksyy parhaan tai ainoan tarjouksen avoimessa tarjouskilpailussa, johon ei liity ehtoja, ja toiseksi tällaisen kilpailumenettelyn puuttuessa, jos myyntihinnaksi asetetaan vähintään riippumattoman asiantuntijan määrittämä hinta.
- (41) Komissio toistaa, että maa-alueiden kauppaa koskevassa tiedonannossa annetut ohjeet, kuten sen johdannossa todetaan, "koskevat vain julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myymistä. Se ei koske julkisen vallan kiinteistönhankintoja eikä maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista julkisille viranomaisille tai julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista. Myös tällaisiin toimiin voi sisältyä valtion tukea." Lisäksi käsiteltävässä asiassa maan arvon määrittäminen ei sinänsä ole riittävää. Myynti- ja takaisinvuokraustoimenpide sisältää myös vuokran. Tämän vuokran markkinaehtoisuus on myös vahvistettava.
- (42) Joka tapauksessa maa-alueiden kauppaa koskevan tiedonannon mekanismit ovat ainoastaan välineitä, joilla selvitetään, toimiiko valtio markkinataloussijoittajan tavoin, ja ovat siksi esimerkkejä markkinataloussijoittajaperiaatteen soveltamisesta julkisten ja yksityisten yksiköiden välisiin liiketoimiin (?).

5.3.2 Markkinataloussijoittajaperiaatteen noudattaminen

- (43) Komission on näin ollen arvioitava, olisiko yksityinen sijoittaja osallistunut vastaavien ehtojen arvioinnin kohteena oleviin liiketoimiin. Hypoteettisen yksityisen sijoittajan toiminta on järkevästi toimivan sijoittajan toimintaa, ja sijoittaja pyrkii tavanomaisissa tuotto-odotuksissaan ottamaan huomioon riskin, joka on hyväksyttävissä tiettyyn tuottoon verrattuna. Markkinataloussijoittajaperiaatetta ei noudatettaisi, jos maa-alueen hinta olisi korkeampi kuin markkinahinta ja vuokra alhaisempi.
- (44) Alankomaat ja kunta väittävät, että kunta toimii riippumattoman asiantuntijan (ennakko)arvion perusteella ja noudatti näin ollen markkinataloussijoittajaperiaatetta. Liiketoimi tehtiin maa-alueen markkina-arvon perusteella, eikä se siten tuottanut PSV:lle etua.
- (45) Komissio katsoo, että markkinaehtojen noudattaminen voidaan periaatteessa määrittää riippumattoman asiantuntijan arvion perusteella.
- (46) Kunnan käyttämän ulkopuolisen asiantuntijan tekemän arvion tulosten markkinaehtoisuuden osalta Alankomaita pyydettiin menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä perustelemaan, miksi asiantuntijat käyttivät laskelmissaan monikäyttöisen maa-alueen hintaa eivätkä stadionin maa-alueen hintaa. Komissio halusi myös perusteluja voitto- ja riskimarginaaleille, joilla laskettiin maa-alueen arvo tulevaa kehitystä ajatellen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päätyttyä.
- (47) Alankomaiden ja kunnan toimittamien tietojen perusteella komissio toteaa, että kunnan toteuttamaa maa-alueiden hankintaa edelsi Troostwijk, joka on riippumaton maa-alueiden arviointija laativa yritys, tekemä maa-alueen arviointi. Kun tammikuussa 2011 aloitettiin neuvottelut myynti- ja takaisinvuokrasopimuksesta PSV:n kanssa,

(?) Jos tavanomaisissa markkinaolosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja olisi samankaltaisissa olosuhteissa voinut toteuttaa kyseisen toimenpiteen tuensaajan eduksi, toimenpiteessä ei markkinataloussijoittajaperiaatteen mukaan ole kyse valtiontuesta.

tavoitteena oli auttaa PSV:tä liiketoimella, josta seuralle ei koituisi sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut markkinaolosuhteissa. Siksi kunta pyysi Troostwijkia määrittämään kyseisen maa-alueen markkinahinnan ja markkinaehtoisen vuosivuokran.

- (48) Arvioinnin perustana olevat oletukset näyttävät olleen kohtuullisia. Troostwijk määritteli maaliskuussa 2011 laatimassaan arviointiraportissa stadionin maa-alueen markkinahinnaksi 41 160 000 euroa sen silloisen kunnan ja sen kehitysnäkymien perusteella. Kunnalle työskentelevä ulkoinen tilintarkastusyriutus hyväksyi maa-alueen arvon ja vuokran määrittämismenetelmän.
- (49) Troostwijkin arviointiraportissa otetaan huomioon maa-alueeseen vaikuttavat mahdolliset realistiset ja ennustettavissa olevat kehitysnäkymät. Raportissa tarkastellaan stadionin alueen mahdollista kehitystä ja todetaan, että mikäli stadion puretaan, todennäköisin vaihtoehto olisi moneen eri käyttöön tarkoitettu alue, jossa olisi toimistoja ja asuntoja. Arviointiraportissa korostetaan, että tämä oletus on realistinen, kun otetaan erityisesti huomioon, että maa-alue sijaitsee kaupungin keskustassa. Sijainniltaan keskeisten maa-alueiden progressiivisen arvonkehityksen mahdollisuus on paljon suurempi kuin syrjäisten maa-alueiden. Arviointiraportissa viitataan myös yleiseen arvostusstandardiin, jonka mukaan maa-alueen arvon määrittämisen perustana on maa-alueen parhaiten tuottava käyttö.
- (50) uleva käyttö, sellaisena kuin Alankomaat sen kuvaa, on myös kunnan pitkäaikaisen kaupunkikehitysstrategian mukainen koko stadionin alueen osalta, kuten johdanto-osan 22 kappaleessa esitetään. Maa-alueen uudelleenkaavoituksen todennäköisyys on, kuten kunta esittää, erittäin suuri riippumatta siitä, kuka kyseisen maa-alueen omistaa.
- (51) Joka tapauksessa Alankomaiden mukaan stadionin maa-alueen nykyisellä kaavoituksella ja kaupallisella käytöllä on myös merkittävä taloudellinen potentiaali.
- (52) Näin ollen voidaan todeta, että se, että asiantuntija-arviossa maa-alueen arvo määritetään monikäyttöisestä alueesta saatavan hinnan perusteella, vaikuttaa hyväksyttävältä. Komissio on jo hyväksynyt sen, että kunta voi käyttää maa-alueen arvon määrittämisessä maa-alueen arvon pitkän aikavälin kehitysnäkymää alueella, jolla voidaan toteuttaa odotettuja parannuksia liiketoimintasuunnittelustrategian mukaisesti ⁽⁸⁾.
- (53) PSV maksaa kunnalle pitkäaikaista vuokraa, jonka riippumaton arviointiryitys on määrittänyt ja laskenut maa-alueen oletetun hinnan perustella ottaen huomioon sen myöhempi mahdollinen asuin- ja toimistokäyttö ja pitkäaikaisten valtion joukkovelkakirjojen korkoprosentti vuonna 2011 sekä 1,5 prosentin riskipremio.
- (54) Näin ollen vuokra vastaa jo muuhun kuin urheilukäyttöön tarkoitettua maa-alueen arvioitua hintaa. Se on siksi korkeampi kuin vuokra, joka laskettaisiin kyseisen maa-alueen nykyisen käyttötarkoituksen perusteella.
- (55) Raportissa todetaan, että yli 15 vuoden pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen voi sisältyä tiettyjä maan arvon vaihteluun liittyviä riskejä. Näitä riskejä rajoitetaan kuitenkin monilla eri tekijöillä, joita kuvataan lähemmin johdanto-osan 56–59 kappaleessa.
- (56) Arviointiraportissa käytettyjä oletuksia voidaan pitää varovaisina. Arviointiraportissa määritetään toimistojen ja asuntojen mahdollinen odotusarvo viittaamalla ympäristön viimeaikaiseen kehitykseen, ja siinä lisätään ylimääräisenä riskipuskurina asuntojen myyntihintaan ainoastaan 80 prosentin pinta-alaindeksi vastaaviin hankkeisiin verrattuna.
- (57) Maa-alueen 1,7 prosentin – joka oletetaan inflaatioasteeksi – oletetun arvon nousun osalta arviointi sisältää korjausmekanismin: 20 vuoden jälkeen maa-alueen kertyneeseen arvoon tehdään 22,5 prosentin vähennys turvamarginaalina. Kun molemmat oletukset otetaan huomioon, odotetun nousun arvioidaan olevan 1,01 prosenttia vuodessa 40 vuoden vuokra-aikana ja 0,4 prosenttia vuodessa ensimmäisten 20 vuoden aikana. Näin ollen alkuperäinen 1,7 prosentin oletus yhdessä turvamarginaalin kanssa näyttää olevan kohtuullinen, kun otetaan huomioon, että kyseessä oleva omaisuus on maa-alue, jonka arvon voidaan odottaa säilyvän tai nousevan, ja että se sijaitsee kaupungin keskustassa (vaikka maa luokitellaan tällä hetkellä kaupalliseen käyttöön, vuokran määrä perustuu jo monikäyttöisen maa-alueen odotusarvoon). Lisäksi vuonna 2011 inflaatioaste oli Alankomaissa 2,3 prosenttia ⁽⁹⁾, kun taas EKP:n inflaatiotavoite oli 2 prosenttia. Molemmat arvot ovat huomattavasti korkeampia kuin arvioijan käyttämä maa-alueen arvon odotettu kasvuvauhti.

⁽⁸⁾ Komission päätös 2011/529/EU, annettu 20 päivänä huhtikuuta 2011, toimenpiteestä C-37/04 (ex NN 51/04), jonka Suomi on toteuttanut Componenta Oy:n hyväksi (EUVL L 230, 7.9.2011, s. 69), johdanto-osan 68–74 kappale.

⁽⁹⁾ <http://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG/countries/NL?display=graph>.

- (58) Näiden vuokraan liittyvien turvatoimien lisäksi kunnan neuvottelema vuokrasopimus sisältää lukuisia muita määräyksiä mahdollisten riskien, erityisesti PSV:n vuokran laiminlyönnin riskin, kattamiseksi. Jalkapalloseura takaa vuokranmaksun kausilippujen myynnistä saatavilla tuloilla. PSV on myös antanut 5 miljoonan euron vakuuden, joka vastaa noin kahden vuoden vuokria ja vähennetään kauppahinnasta ja jonka asianomainen notaari säilyttää kymmenen vuoden ajan.
- (59) Osapuolet ovat sopineet, että vuokran määrää voidaan kaikilta osin tarkistaa 20 vuoden jälkeen jommankumman osapuolen pyynnöstä. Tämä tarkistus perustuu uuteen arviointiraporttiin. Maa-alueen uuden vuokran perustana on maa-alueen arvo kyseisenä ajankohtana sekä valtion joukkovelkakirjojen tuotto ja riskipremio. Kunnan suojan parantamiseksi osapuolet ovat sopineet, että maa-alueen ja stadionin käyttöoikeus siirtyy kunnalle, jos PSV laiminlyö vuokranmaksun tai menee konkurssiin. Tämä lauseke on poikkeus Alankomaiden siviilioikeuden vakioseuraamuksesta, jonka mukaan vuokraoikeudesta tulee osa konkurssipesää eikä se siten ole maanomistajan määräysvallassa. Käsiteltävässä tapauksessa vuokra-ajan päätyttyä maa-alueen omistajuus pysyy kunnalla ja kunta määrää sen käytöstä.
- (60) Vaikka arviointiraportin oletukset vaikuttavat kohtuullisilta, kuten johdanto-osan 48–57 kappaleessa todetaan, vertailu muihin liiketoimiin on vaikeaa, koska vuokrasopimukset, joita Alankomaat esittää vertailua varten, voivat koskea eri sektoreita (kuten Amsterdamin asuntosektoria). Arvioidessaan, onko kyseinen liiketoimi markkinataloussijoittajaperiaatteen mukainen, komissio on selvittänyt, olisiko liiketoimen vertailukohtana voitu käyttää eri perustetta – Eindhovenin PSV:lle myöntämää lainaa, jonka vakuutena on maa-alue.
- (61) Komissio toteaa, että PSV:n maksama vuokra on korkeampi kuin tällaisen lainan markkinakorko, kun myynti- ja takaisinvuokraustoimenpiteen ja lainan väliset erot otetaan huomioon. Merkittävin ero liittyy siihen, että jos PSV laiminlöisi veloitteensa saatuaan kunnalta lainan, kunta saisi parhaassa tapauksessa takaisin lainan nimellismäärän. Se ei hyötyisi, mikäli maa-alueen arvon nousu ylittäisi lainan nimellismäärän. Myynti- ja takaisinvuokraussopimuksen mukaan kunnasta tulee maa-alueen omistaja vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta ja sillä on täysi omistusoikeus, mikäli vuokranmaksu laiminlyödään. Kunta painotti tätä näkökohtaa kyseisestä toimenpiteestä päätettäessä, kun otetaan erityisesti huomioon, että maa-alueen taattu täysi hallintaoikeus, mikäli PSV laiminlyö velvollisuutensa, poikkeaa Alankomaiden oikeuden yleisistä säännöksistä (johdanto-osan 59 kappale). Maa-alueen arvon mahdollinen nousu (lainahtojen vahvistamisen jälkeen) hyödyttää näin ollen vain kuntaa.
- (62) Näin ollen voitaisiin olettaa, että myynti- ja takaisinvuokraustoimenpiteen tuotto-odotus on lähtökohtaisesti pienempi kuin lainan. Sellaisen lainan tuottoaste, jolla on laadukas vakuus ja joka on annettu yritykselle, jonka luokitus vastaa PSV-jalkapalloseuran luokitusta, muodostaisi näin ollen vertailun ylärajan.
- (63) Jos luotettavia markkinavertailuarvoja ei ole ⁽¹⁰⁾, olisi vaihtoehtoisen skenaarion eli PSV:lle myönnettävän lainan viitemarkkinakorko määriteltävä viite- ja diskonttokorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta annetun komission tiedonannon perusteella ⁽¹¹⁾. Varovaisuuden vuoksi tässä laskelmassa otettaisiin huomioon, että PSV:n luottokelpoisuus oli huono vuonna 2011, ja oletettaisiin, että lainalla oli hyvät vakuudet (eli maa-alue). Viitekorko olisi näin ollen 6,05 prosenttia.
- (64) Lainasijoittaja odottaa näin ollen 1,01 prosenttia korkeampaa tuottoa kuin kunta myynti- ja takaisinvuokraustoimenpiteen yhteydessä. Kunta toimii silti markkinataloussijoittajan tavoin, jos lainasijoittaja on halukas luopumaan 1,01 prosentin tuotosta maa-alueen arvon mahdollisen nousun vastineena (ks. johdanto-osan 61 kappale). Liiketoimen erityispiirteiden perusteella tällainen arvonnousu vastaa vähintään 1,01 prosentin tuottoa ja siksi kunnan myynti- ja takaisinvuokraustoimenpiteen tuotto-odotus näyttää olevan markkinavertailuarvojen mukainen.
- (65) Näin ollen näyttää siltä, että myynti- ja takaisinvuokrausjärjestely ei tarjoa perusteetonta etua PSV:lle ja antaa kunnalle markkinataloussijoittajaperiaatteen mukaisen tuoton.
- (66) Lopuksi on todettava, että vuosivuokra on Alankomaiden mukaan verrattavissa ammattilaisjalkapalloseurojen muualla maassa maksamiin stadionin vuokriin. Koska tällainen vertailu on vaikeaa eri sijaintien vuoksi, olisi korostettava, että nämä muut jalkapalloseurat maksavat vuosivuokraa stadionin maa-alueen lisäksi koko stadionrakennuksesta. Vertailun vuoksi PSV omistaa stadionin, vastaa sen toiminnan ja ylläpidon kustannuksista ja maksaa lisäksi vuokraa maa-alueesta, jolla stadion sijaitsee.

⁽¹⁰⁾ Tässä tapauksessa tietoja ei ollut riittävästi, jotta viitekorolle olisi voitu laatia markkinavertailuarvo.

⁽¹¹⁾ EUVL C 14, 19.1.2008, s. 6.

6. PÄÄTELMÄT

- (67) Komissio katsoo näin ollen, että menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä esitettyihin epäilyihin ei ole aihetta. Ostaessaan stadionin maa-alueen ja vuokratessaan sen takaisin PSV:lle kunta käyttäytyi kuin hypoteettinen yksityinen sijoittaja olisi tehnyt vastaavassa tilanteessa. Näin ollen liiketoimi ei sisällä perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

Alankomaiden jalkapalloseura PSV Eindhovenin hyväksi toteuttama toimenpide ei ole Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

2 artikla

Tämä päätös on osoitettu Alankomaiden kuningaskunnalle.

Tehty Brysselissä 4 päivänä heinäkuuta 2016.

Komission puolesta
Margrethe VESTAGER
Komission jäsen
