

II

(Besluiten waarvan de publicatie niet voorwaarde is voor de toepassing)

COMMISSIE

BESCHIKKING VAN DE COMMISSIE

van 14 december 2004

betreffende de aankoop van grond van Aircraft Services Lemwerder door de gemeente Lemwerder

(Kennisgeving geschied onder nummer C(2004) 4748)

(Slechts de tekst in de Duitse taal is authentiek)

(Voor de EER relevante tekst)

(2005/664/EG)

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, en met name op artikel 88, lid 2, eerste alinea,

Gelet op de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, en met name op artikel 62, lid 1, onder a),

Na de belanghebbenden overeenkomstig de genoemde artikelen te hebben aangemaand hun opmerkingen te maken ⁽¹⁾, en gezien deze opmerkingen,

Overwegende hetgeen volgt:

I. PROCEDURE

- (1) De Commissie heeft een klacht ontvangen betreffende een onroerendgoedtransactie tussen de gemeente Lemwerder en Aircraft Services Lemwerder (hierna „ASL” genoemd) volgens dewelke deze aankoop steun voor ASL inhoudt. Bij schrijven van 30 januari 2003 verzocht de Commissie Duitsland om inlichtingen. Duitsland antwoordde bij schrijven van 18 maart 2003.
- (2) Bij besluit van 17 september 2003 leidde de Commissie ten aanzien van de aangemelde steunmaatregel een procedure op grond van artikel 88, lid 2, van het EG-Verdrag in. De zaak werd onder nummer C 56/2003 geregistreerd. Het besluit werd bij schrijven van 18 september 2003 aan Duitsland meegedeeld en werd in het *Publicatieblad van de Europese Unie* ⁽²⁾ bekendgemaakt. De Commissie heeft geen opmerkingen van belanghebbenden ontvangen.
- (3) De Duitse autoriteiten maakten bij brieven van 14 en 18 november 2003 hun opmerkingen over het besluit kenbaar. Bij brieven van 13 januari en 10 mei 2004 verzocht de Commissie om aanvullende informatie. Duitsland antwoordde bij brieven van 13 februari en 31 augustus 2004. Op 13 oktober 2004 vond een bijeenkomst tussen vertegenwoordigers van de Commissie en van Duitsland en de auteur van een voorgelegd taxatieverslag plaats. Na de bijeenkomst verstrekke Duitsland bij brief van 23 november 2004 aanvullende informatie.

⁽¹⁾ PB C 293 van 3.12.2003, blz. 5.

⁽²⁾ Zie voetnoot 1.

II. STEUNMAATREGEL

1. De begunstigde

- (4) ASL is gevestigd te Lemwerder (Nedersaksen, bij Bremen) en verschaft diensten, bijvoorbeeld op het gebied van vliegtuigonderhoud. In het jaar 2002/2003 behaalde zij met ongeveer 700 werknemers een omzet van 53,4 miljoen EUR. Tot 1993 maakte ASL deel uit van Deutsche Aerospace AG (DASA). Toen DASA het bedrijf wilde sluiten, nam de deelstaat Nedersaksen maatregelen om ASL te redden. De Commissie stemde met deze maatregelen in bij Beschikking 97/753/EG van 12 maart 1997 betreffende staatssteun ten behoeve van Aircraft Services Lemwerder (ASL) ⁽³⁾. Op 1 januari 2004 verwierf EADS een meerderheidsbelang van 51 % in de onderneming. Sindsdien wordt ASL geherstructureerd. De activiteiten inzake het onderhoud van vliegtuigen voor de burgerluchtvaart worden afgebouwd. In de toekomst zullen daar herstellings- en onderhoudswerkzaamheden aan onderdelen van gevechtsvliegtuigen (Transall C-160, Tornado) worden uitgevoerd en onderdelen van militaire vliegtuigen (Eurofighter, A400M) worden geassembleerd. Voor 2006 wordt voorzien in een personeelsbezetting van 210 ⁽⁴⁾.

2. Bijzonderheden van de steunmaatregel

- (5) De gemeente Lemwerder heeft percelen grond gekocht die ASL niet nodig had. Volgens Duitsland was in de prijs een kwantumkorting inbegrepen.

Datum	Perceel	Oppervlakte (m ²)	Prijs/m ² (DEM/EUR)	Totale prijs (DEM/EUR)
28.6.2000	West en Midden	241 643 (97 828 en 143 815)	[...] (*)/[...]	[...]/[...]
16.8.2001	Zuid	37 328	1,50/0,77	55 992/28 628

(*) Vertrouwelijk.

- (6) De kosten voor het bouwrijp maken van het perceel „West” bedroegen in totaal 1 355 040 EUR. Om verschillende redenen werd aangenomen dat de kosten voor het perceel „Midden” ongeveer 10 % lager waren.
- (7) De gemeente ging ervan uit dat ze de percelen West en Midden, na het bouwen van de nodige infrastructuur, voor [...] DEM/m² ([...] EUR/m²) van de hand zou kunnen doen. Deze relatief hoge prijs kan worden verklaard door de kwaliteit van de locatie (in de onmiddellijke nabijheid van het vliegveld van ASL), de rechtstreekse aansluiting op het spoorwegnet en de mogelijkheden inzake gebruik van de haveninstallaties van ASL aan de Weser. In 1999 en 2002 werden in het nabijgelegen Edenbüttel voor dezelfde prijs percelen verkocht, die echter moeilijker te bereiken waren per spoor, via de lucht en via de Weser. Voorts legde Duitsland twee schattingen van ten noorden van ASL gelegen percelen voor, waaruit een vergelijkbare waarde moest blijken.
- (8) Voor het bouwrijp maken van het perceel „West” ontving de gemeente 562 200 EUR steun (voor 50 % medegefinancierd door EFRO-doelstelling 2) en trok uit haar eigen middelen een bedrag van 132 125 EUR uit. Als verkoopprijs werd [...] EUR opgegeven.
- (9) De gemeente en de Nedersaksische ontwikkelingsmaatschappij NILEG richtten zich in de eerste plaats op de luchtvaartindustrie, maar hebben niet voorzien in een beperking wat kandidaat-kopers betreft. In het jaar 2000 stortte de markt voor grond in. Sinds de tweede helft van het jaar 2002 is de vraag naar dit soort grond weer aangetrokken, maar tot nu toe werd nog geen grond verkocht.

⁽³⁾ PB L 306 van 11.11.1997, blz. 18.

⁽⁴⁾ www.eads.net

III. REDENEN OM DE PROCEDURE IN TE LEIDEN

- (10) In haar besluit tot inleiding van de procedure op grond van artikel 88, lid 2, van het EG-Verdrag betwijfelde de Commissie dat de door de gemeente betaalde prijs met de marktwaarde overeenstemde. Het perceel werd als niet-bouwrijpe grond verkocht, en ASL of een particuliere of openbare koper zou een aanzienlijk bedrag moeten investeren, om het als bouwrijp perceel te kunnen verkopen. Aangezien er geen schatting van de niet-bouwrijpe grond beschikbaar was, heeft de Commissie een schatting gemaakt door de kosten van het bouwrijp maken in mindering te brengen van de waarde van het bouwrijpe perceel. Zij heeft daarbij rekening gehouden met de te verwachten vertraging door de verkoop van het perceel in kavels, met de financiële kosten van het project en met het feit dat er voor infrastructuur grond nodig zou zijn. Uit deze schatting blijkt dat de waarde van de niet-bouwrijpe grond duidelijk onder de door de gemeente betaalde prijs ligt. Bovendien vroeg de Commissie zich af of een particuliere investeerder, gelet op de algemene marktsituatie in de onmiddellijke omgeving van ASL, het stuk grond wel bouwrijp zou hebben gemaakt. Voorts betwijfelde de Commissie dat een particuliere investeerder gelijksoortige steun als de gemeente had ontvangen. Aangezien Duitsland de aankoop van het perceel „Zuid” niet heeft gemotiveerd, zou dit geval een aanvullend steunelement kunnen bevatten.
- (11) De Commissie betwijfelde dat eventuele steunelementen in de grondtransacties met de gemeenschappelijke markt verenigbaar waren. Zo zijn, bijvoorbeeld, aan de verkoop van de grond geen investerings- of herstructureringsvoorwaarden gekoppeld; evenmin verkeert de onderneming, volgens de door Duitsland verstrekte informatie, in moeilijkheden. Bij Beschikking 97/753/EG werd de steun goedgekeurd onder het voorbehoud dat Duitsland tijdens een periode van vijf jaar geen ad-hocsteun zou verlenen. De eventueel aan deze grondtransactie gekoppelde steun werd echter in deze periode van vijf jaar verleend.

IV. STANDPUNT VAN DUITSLAND

- (12) Volgens Duitsland moet de marktwaarde van niet-bouwrijpe percelen worden bepaald aan de hand van de waarde van vergelijkbare kavels van niet-bouwrijpe grond, waarbij rekening wordt gehouden met de vestigingsplaats en de infrastructuuraansluiting. Er werd een nieuwe schatting van het niet-bouwrijpe perceel voorgelegd. Deze is gebaseerd op een onmiddellijke vergelijking met andere niet-bouwrijpe percelen in een omtrek van 80 km en houdt rekening met het verschil in kwaliteit. De deskundige heeft het betrokken perceel en de andere percelen bekeken. Hij heeft in het bijzonder rekening gehouden met de infrastructuuraansluitingen die kunnen worden aangelegd. De deskundige komt tot een waarde van [...] EUR/m² en aangezien deze waarde hoger is dan de door de gemeente betaalde prijs, kan er geen sprake zijn van steun. Duitsland vindt het niet nodig rekening te houden met mogelijke vertragingen bij de wederverkoop van de kavels, met de kosten van het bouwrijp maken en met steun.
- (13) Bovendien laten overheidsinstanties zich bij het bouwrijp maken van stukken industriegrond leiden door overwegingen op lange termijn, bijvoorbeeld belastinginkomsten van ondernemingen die zich op een bouwrijp perceel vestigen. De regels inzake staatssteun zouden het de gemeenten onmogelijk maken hun doelstellingen te bereiken, mochten zij tegen een bepaalde prijs moeten verkopen. Voorts kunnen de gemeenten wel een inschrijvingsprocedure organiseren wanneer zij percelen willen verkopen, maar niet wanneer zij een kavel willen aankopen dat met hun plan inzake bouwrijp maken overeenstemt. De verkoper kan zich bovendien in een zeer gunstige onderhandelingspositie bevinden. Een transactie onder dergelijke voorwaarden vereist geen steun ten gunste van de verkoper.
- (14) Voorts bevat de schatting van de Commissie fouten. Een particuliere investeerder is bijvoorbeeld niet aan dezelfde voorschriften onderworpen als een gemeente. Volgens deel 127 en volgende van het Baugesetzbuch moeten de gemeenten ten minste 10 % van de in aanmerking komende kosten van het bouwrijp maken, dragen. Er zijn eveneens onverwachte kosten voor het verwijderen van munitie ontstaan. Deze kosten konden de prijs op het tijdstip van de aankoop dan ook niet beïnvloeden. Bovendien is het volgens de mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties ⁽⁵⁾ (hierna: „de mededeling” genoemd) niet nodig om bij de schatting rekening te houden met aanvullende infrastructuurkosten. Voorts is volgens de mededeling onder bepaalde voorwaarden een hogere prijs toegelaten (zo geldt bijvoorbeeld een 5 %-marge).

⁽⁵⁾ PB C 209 van 10.7.1997, blz. 3.

- (15) De vraag of een particuliere investeerder het perceel bouwrijp had gemaakt, is hier niet relevant. Het bouwrijp maken van percelen is een publieke taak en is een dienst van algemeen economisch belang. Een gemeente maakt gronden slechts bouwrijp wanneer zij — zoals in dit geval — voldoende vraag verwacht. Het Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung heeft aanbodtekorten voor bedrijfstreinen voorzien. De innoverende herstructurering van het hele gebied door de verbinding met de nieuwe Wesertunnel en de geplande kustsnelweg tot aan de geplande diepzeehaven Wilhelmshaven, heeft de vraag naar bedrijfstreinen doen aantrekken. Voorts verklaarde het Investment and Promotion Agency Niedersachsen dat het daarom om bijzonder waardevolle terreinen ging en de gemeente een zogenaamd „Unique Selling Point” zou verliezen, mocht zij het terrein niet kopen. Om die reden beval zij de gemeente aan het terrein te kopen, te meer omdat daardoor de kans werd gecreëerd, de exploitatie van het hele gebied tussen het industrieterrein „Bahnhof Altenesch” en het ASL-terrein te verzekeren.
- (16) Met betrekking tot de aankoop van het perceel „Zuid” wijst Duitsland erop dat dit nodig is in het kader van het totale plan, aangezien hij dient als reserve- en vervangingsperceel voor de infrastructuur voor het bouwrijp maken van het perceel „Midden”.

V. BEOORDELING

Aanwezigheid van staatssteun

- (17) Volgens artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag zijn „steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt, voorzover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt”. In deze zaak moet worden onderzocht of ASL door de grondtransactie selectief werd bevoordeeld. Dit zou het geval zijn, mocht de gemeente een prijs boven de marktwaarde hebben betaald.
- (18) De Commissie is het met Duitsland eens dat voor de marktprijs moet worden uitgegaan van de prijs van de niet-bouwrijp gemaakte grond. De vaststelling van de waarde van niet-bouwrijpe grond door het in mindering brengen van de kosten voor het bouwrijp maken van de waarde van de bouwrijp gemaakte grond, is een hulpmiddel wanneer een meer rechtstreekse schatting niet beschikbaar is. De Commissie heeft daarom de door Duitsland voorgelegde nieuwe waardering van de niet-bouwrijp gemaakte grond nauwkeurig onderzocht.
- (19) Wanneer overheden een bepaald perceel willen kopen, moeten zij met de eigenaar onderhandelen. Een onvoorwaardelijke biedprocedure organiseren is geen oplossing. De beginselen over verkoop via een onvoorwaardelijke biedprocedure uit deel II, punt 1, van de mededeling kunnen in dit geval niet worden toegepast. De beginselen van deel II, punt 2, van de mededeling zijn echter tot op zekere hoogte toepasbaar.
- (20) De taxatie werd overeenkomstig hoofdstuk II, punt 2, onder a), van de mededeling opgesteld door een onafhankelijke deskundige. Aan de deskundige werden geen eisen gesteld en zijn onafhankelijkheid is gewaarborgd door zijn openbare aanstelling en eedaflegging. De taxateur is bovendien zowel voor de Commissie als voor het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen als gecertificeerd deskundige actief. Hij is bijzonder competent inzake de waardering van de grond in de betrokken streek. Ook al heeft de schatting op 6 november 2003, en dus na de verkoop, plaatsgevonden, kan zij aan deze procedure ten grondslag liggen. De Commissie is van oordeel dat de door de deskundige gebruikte methode, waarbij rekening wordt gehouden met de waarde van andere percelen en de verschillende kwaliteiten, geschikt is. De Commissie heeft de taxatie diepgaand onderzocht, in het bijzonder de grootte en de aard van de vergeleken kavels grond, het rekening houden met mogelijke vervuiling, de onafhankelijkheid van de deskundige, het belang van de bijzondere infrastructuuransluitingen, de bodemkwaliteit en de voor de berekening van het eindresultaat gebruikte methode. De prijzen van de in aanmerking genomen percelen liggen tussen 16 en 36 EUR/m². De Commissie stelt vast dat de uit deze berekening verkregen uitkomst van [...] EUR/m² misschien niet helemaal correct is, maar dat in elk geval alternatieve berekeningen tot een hogere waarde zouden leiden. Op basis van deze schatting komt de Commissie tot het besluit dat de waarde van [...] EUR/m² als globale basis kan dienen voor de marktwaarde van niet-bouwrijpe grond op het ogenblik van de verkoop. In ieder geval kan de Commissie op grond van de taxatie uitsluiten dat de marktwaarde minder bedraagt dan de prijs waarvoor het perceel daadwerkelijk werd verkocht, namelijk [...] EUR/m².

- (21) De Commissie merkt op dat de gemeente in dit geval de percelen niet in het belang van ASL heeft gekocht, maar met de bedoeling deze overeenkomstig haar totale planning op grond van ruimere beleidsoverwegingen bouwrijp te maken en te verkopen (zie overweging 15). Dit wordt bevestigd door de EFRO-subsidie (zie overweging 8). De keuze van juist deze grond van ASL is in overeenstemming met de politieke overwegingen en is verklaarbaar door de unieke infrastructuuraansluitingen van de grond, hetgeen door het Investment and Promotion Agency Niedersachsen wordt bevestigd.
- (22) De Commissie geeft toe dat een particuliere ontwikkelingsmaatschappij niet in staat zou zijn om voor die prijs de niet-bouwrijpe grond te kopen, die bouwrijp te maken, de nodige infrastructuur op te richten en de bouwrijpe grond met winst te verkopen. Een aantal van de door Duitsland aangevoerde argumenten, zoals bijvoorbeeld het voor gemeenten geldende rechtskader, kan dit verklaren. Een verdere beoordeling van de zaak is echter niet nodig aangezien de twee bovengenoemde conclusies — ten eerste dat de gemeente de percelen niet voor een prijs hoger dan de marktprijs heeft gekocht, en ten tweede dat de gemeente de percelen niet in het belang van ASL heeft gekocht, maar overeenkomstig haar algemene planning en op grond van ruimere beleidsoverwegingen — in het kader van dit geval voldoende zijn om vast te stellen dat aan ASL geen specifiek voordeel werd toegekend. De overige in het besluit van de Commissie tot inleiding van de procedure geformuleerde twijfels zijn niet langer relevant.
- (23) De Commissie kan instemmen met de argumenten van Duitsland om de kavel „Zuid” aan te kopen. Bovendien zou een eventuele steun hiervoor in geen geval de de-minimisdrempel van 100 000 EUR overschrijden.

VI. CONCLUSIE

- (24) De Commissie is tot de slotsom gekomen dat de gemeente Lemwerder het perceel van ASL niet heeft aangekocht voor een prijs die meer bedraagt dan de marktwaarde. Bijgevolg werd aan de verkoper geen voordeel toegekend en dus ook geen staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag toegekend,

HEEFT DE VOLGENDE BESCHIKKING GEGEVEN:

Artikel 1

De grondtransactie tussen de gemeente Lemwerder en Aircraft Services Lemwerder bevat geen staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag.

Artikel 2

Deze beschikking is gericht tot de Bondsrepubliek Duitsland.

Gedaan te Brussel, 14 december 2004.

Voor de Commissie
Neelie KROES
Lid van de Commissie