

**Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties**

(97/C 209/03)

(Voor de EER relevante tekst)

**I. INLEIDING**

In de voorbije jaren heeft de Commissie bij een aantal gelegenheden een onderzoek ingesteld naar de verkoop van gronden en gebouwen, waarvan de eigendom in overheidshanden berustte om eventuele elementen van staatssteun ten gunste van de kopers te kunnen vaststellen. De Commissie wenst haar algemene benadering van de problematiek van staatssteun bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties transparent te maken en het aantal zaken dat in dit verband moet worden onderzocht, te verminderen. Zij heeft daarom een algemeen richtsnoer ten behoeve van de lidstaten opgesteld.

Onderstaande richtsnoer voor de lidstaten

- behelst een eenvoudige procedure waarmee de lidstaten de verkoop van gronden en gebouwen zodanig kunnen behandelen dat staatssteun vanzelf uitgesloten is;
- geeft duidelijk de gevallen van verkoop van gronden en gebouwen aan die bij de Commissie dienen te worden aangemeld om te kunnen nagaan of bij een bepaalde transactie er eventueel van steun sprake is en of die steun verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt;
- biedt de Commissie de mogelijkheid eventuele klachten of opmerkingen van derden over vermeende gevallen van steun in verband met de verkoop van grond vlot af te handelen.

In de richtsnoer wordt rekening gehouden met het feit dat volgens de begrotingsregeling van de meeste lidstaten openbare eigendom niet beneden de marktwaarde ervan mag worden verkocht. De procedurele voorzorgsmaatregelen die worden aanbevolen om te vermijden dat de regels inzake staatssteun van toepassing zijn, zijn zodanig geformuleerd dat de lidstaten normaal gezien zich aan de richtsnoer kunnen houden zonder dat zij hun nationale procedures behoeven te wijzigen.

De richtsnoer heeft alleen betrekking op de verkoop van gronden en gebouwen die in overheidshanden berusten, niet de aankoop van gronden en gebouwen door de overheid en evenmin de verpachting/verhuur of pacht/huur daarvan door openbare instanties. In dergelijke transacties kunnen eveneens elementen van staatssteun besloten liggen.

Deze richtsnoer laat de nationale voorschriften en gebruiken van de lidstaten om de kwaliteit van de particuliere huisvesting en de toegang daartoe te bevorderen, onverlet.

**II. BEGINSLEN**

**1. Verkoop via een onvoorwaardelijke biedprocedure**

De verkoop van grond via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, is vergelijkbaar met een veiling, waarbij het beste of enige bod per definitie met de marktwaarde overeenstemt en bijgevolg geen staatssteun inhoudt. Dat vóór de biedprocedure een andere waarde voor de gronden en gebouwen werd vastgesteld, bijvoorbeeld om boekhoudkundige redenen of om het eerste minimumbod te bepalen, doet hierbij niet ter zake.

- a) Een aanbod is „voldoende openbaar gemaakt” wanneer daarvan gedurende een redelijk lange periode (twee maanden of langer) herhaaldelijk bekendheid is gegeven in de nationale pers, in onroerend goed- of andere daartoe geschikte bladen, en in makelaarskantoren die een breed gamma van potentiële kopers bereiken, zodat het aanbod onder de aandacht van alle potentiële kopers kan worden gebracht.

Wanneer gronden en gebouwen worden verkocht die vanwege de waarde ervan of wegens andere factoren investeerders kunnen aantrekken die in heel Europa of zelfs wereldwijd opereren, dient aan die verkoop bekendheid te worden gegeven in bladen met een internationale lezerskring. Aan dergelijke verkopen dient ook bekendheid te worden gegeven via makelaars die zich op klanten op Europees of op internationaal niveau richten.

- b) Een aanbieding is „onvoorwaardelijk” indien het om het even welke bieder, ongeacht of deze een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf, in het algemeen vrijstaat om gronden en gebouwen aan te kopen en deze voor eigen doeleinden te gebruiken. Er mogen beperkingen worden opgelegd om overlast te voorkomen, om het milieu te beschermen, of om te vermijden dat er een louter speculatief bod wordt uitgebracht. Beperkingen in verband met de ruimtelijke ordening die voor het gebruik van de gronden en gebouwen de eigenaar ervan overeenkomstig nationaal recht worden opgelegd, doen aan het onvoorwaardelijk karakter van een aanbieding geen afbreuk.
- c) Wanneer er een verkoopvoorwaarde is waarbij de toekomstige eigenaar ten gunste van openbare instanties of van het openbaar belang aan speciale verplichtingen moet voldoen die niet uit de algemene nationale wetgeving, besluiten van instanties voor ruimtelijke ordening, algemene bescherming en behoud van het milieu en de volksgezondheid

voortvloeien dient de aanbieding alleen dan als „onvoorwaardelijk” in bovengenoemde betekenis te worden beschouwd, indien alle potentiële kopers, ongeacht het feit of zij een bedrijf hebben en ongeacht de aard van dat bedrijf, verplicht zijn en in staat dienen te zijn aan deze voorwaarden te voldoen.

## 2. Verkoop zonder onvoorwaardelijke biedprocedure

### a) *Taxatie door een onafhankelijk deskundige*

Indien openbare instanties geen gebruik maken van de onder punt 1 beschreven procedure, moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed worden vericht om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoopprijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt.

Een „taxateur van onroerend goed” is een te goeder naam en faam bekendstaand persoon die:

- het vereiste diploma heeft behaald in een erkend opleidingsinstituut of een gelijkwaardige universitaire opleiding heeft gevolgd;
- relevante ervaring heeft en in staat is de waarde van gronden en gebouwen te bepalen naargelang de ligging en de categorie ervan.

Indien in een lidstaat geen erkende universitaire opleiding bestaat, moet de taxateur van onroerend goed zijn aangesloten bij een erkende beroepsorganisatie die zich met de taxatie van onroerend goed bezighoudt, en ofwel

- zijn aangewezen door een rechterlijke instantie of door een gelijkwaardige, onafhankelijke instantie, ofwel
- tenminste over een erkend diploma van middelbaar/secundair onderwijs beschikken en voldoende beroepsscholing met aansluitend tenminste drie jaar praktijkervaring in een kennis van het taxeren van grond van gebouwen in de betrokken streek.

De taxateur dient zijn taken onafhankelijk uit te voeren, dat wil zeggen dat openbare instanties geen orders mogen geven met betrekking tot het resultaat van de taxatie. Taxatiebureaus van de staat, ambtenaren of ander overheidspersoneel worden als onafhankelijk beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk wordt uitgesloten.

Onder „marktwaarde” wordt verstaan, de prijs waartegen de gronden en gebouwen op de datum

van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen <sup>(1)</sup>.

### b) *Marge*

Indien het na een redelijke inspanning om de gronden en gebouwen tegen de marktwaarde te verkopen duidelijk wordt dat de gronden en gebouwen tegen de door de taxateur vastgestelde waarde niet kunnen worden verkocht, wordt een afwijking van ten hoogste 5 % van deze prijs geacht met de marktvoorwaarden overeen te komen. Indien het na nogmaals een redelijk tijdsbestek duidelijk is dat het terrein niet tegen de door de taxateur vastgestelde waarde met aftrek van deze marge van 5 % verkocht kan worden, kan op basis van de inmiddels verkregen kennis en ontvangen aanbiedingen de waarde opnieuw worden vastgesteld.

### c) *Speciale voorwaarden*

Aan de verkoop kunnen in het algemeen belang speciale voorwaarden worden verbonden in verband met de gronden en gebouwen doch niet in verband met de koper of diens economische activiteit, voor zover iedere potentiële koper in beginsel verplicht en in staat is aan deze voorwaarden te voldoen, ongeacht hij een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf. Het economisch nadeel van een dergelijke verplichting dient door onafhankelijk taxateurs afzonderlijk te worden geraamd en kan in de aankoopprijs worden doorberekend. Wanneer een bedrijf op zijn minst gedeeltelijk uit eigenbelang aan bepaalde verplichtingen voldoet, dient daarmee bij de beoordeling van die verplichtingen rekening te worden gehouden. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een voordeel op het gebied van reclame, sponsoring van sport en cultuur, imago, verbetering van de directe omgeving van de koper, op dat van, of van recreatievoorzieningen voor het personeel van de koper.

Economische verplichtingen waaraan iedere eigenaar van onroerend goed volgens gemeen recht moet voldoen, mogen niet in de aankoopprijs worden doorberekend. (Voorbeelden hiervan zijn de zorg voor en het onderhoud van een stuk grond of een gebouw in het kader van de algemene sociale verplichtingen waaraan de eigenaar ervan behoort te voldoen, of het betalen van belastingen en dergelijke lasten).

### d) *Door openbare instanties gemaakte kosten*

De kosten die de openbare instanties oorspronkelijk hebben gemaakt bij de aankoop van gronden of gebouwen vormen een aanwijzing voor de

<sup>(1)</sup> Vgl. artikel 49, lid 2, van Richtlijn 91/674/EEG van de Raad (PB nr. L 374 van 31. 12. 1991, blz. 7).

marktwaarde, tenzij er tussen de aankoop en de verkoop van dat onroerend goed een aanzienlijke tijd is verstreken. Gedurende een periode van tenminste drie jaar na de verwerving van een grondstuk of gebouw mag de vastgestelde marktwaarde in beginsel niet lager liggen dan de oorspronkelijke aankoopprijs, tenzij de onafhankelijke taxateur specifiek een algemene daling van de marktprijs voor gronden en gebouwen op de relevante markt heeft vastgesteld.

### 3. Aanmelding

De lidstaten moeten bijgevolg, onverminderd de de minimis-regeling <sup>(1)</sup>, onderstaande transacties bij de Commissie aanmelden, zodat deze kan vaststellen of er sprake is van staatssteun en, indien dat het geval is, de steun verenigbaar met de gemeenschappelijke markt kan verklaren:

<sup>(1)</sup> PB nr. C 68 van 6. 3. 1996, blz. 9.

a) iedere verkoop die niet tot stand kwam op basis van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, waarbij het hoogste of enige bod geldt, en

b) iedere verkoop die, zonder een dergelijke procedure, niet tot stand kwam is tegen op zijn minst de marktwaarde die door onafhankelijke taxateurs werd vastgesteld.

### 4. Klachten

Wanneer de Commissie een klacht of opmerking van derden ontvangt, waarin melding wordt gemaakt van vermeende staatssteun in een door openbare instanties gesloten verkoopovereenkomst van gronden of gebouwen, gaat zij ervan uit dat daarmee geen staatssteun gemoeid is, indien uit de door de betrokken lidstaat verstrekte informatie blijkt dat bovengenoemde beginselen zijn nageleefd.