

**BESCHIKKING VAN DE COMMISSIE**

van 4 april 2006

**betreffende de steunmaatregel die Nederland voornemens is ten uitvoer te leggen in het kader van het project Marktpassageplan in Haaksbergen Steunmaatregel nr. C 33/2005 (ex N 277/2004)**

(Kennisgeving geschied onder nummer C(2006) 1184)

(Slechts de tekst in de Nederlandse taal is authentiek)

(Voor de EER relevante tekst)

(2006/746/EG)

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

2. **BESCHRIJVING**

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

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

Na de belanghebbenden overeenkomstig de genoemde artikelen te hebben aangemaand hun opmerkingen te maken,

Overwegende hetgeen volgt:

**1. PROCEDURE**

- (1) De Commissie heeft bij brief van 23 januari 2004, ingeschreven op 23 februari 2004, een klacht ontvangen over mogelijke steun met betrekking tot een bouwproject in Haaksbergen, Nederland. Bij brief van 15 april 2004 verzocht de Commissie de Nederlandse autoriteiten om een toelichting op de maatregel. Bij brief van 18 mei 2004, ingeschreven op 25 mei 2004, deelde Nederland de Commissie mee dat de maatregel binnenkort zou worden aangemeld.
- (2) Bij brief van 25 juni 2004, ingeschreven op 30 juni 2004, deelde Nederland mee dat de gemeente Haaksbergen voornemens was steun te verlenen aan de bouwondernemingen die bij het project Marktpassageplan betrokken waren. Bij brief van 12 juli 2004 verzocht de Commissie om nadere inlichtingen, welke tijdens een bijeenkomst met de Commissie op 8 oktober 2004 en bij brief van 30 december 2004, ingeschreven op 10 januari 2005, werden verstrekt. Verder verschaft Nederland aanvullende inlichtingen bij brief van 11 mei 2005, ingeschreven op 18 mei 2005.
- (3) Bij brief van 21 september 2005 deelde de Commissie Nederland mee, dat zij besloten had de procedure van artikel 88, lid 2, van het EG-Verdrag met betrekking tot de steunmaatregel in te leiden.
- (4) Het besluit van de Commissie om de procedure in te leiden werd bekendgemaakt in het *Publicatieblad van de Europese Unie* <sup>(1)</sup>. De Commissie verzocht belanghebbenden hun opmerkingen over de steun kenbaar te maken. De Commissie heeft geen opmerkingen ontvangen.
- (5) De reactie van Nederland op de inleiding van de formele onderzoeksprocedure werd bij brief van 29 december 2005, ingeschreven op 5 januari 2006, toegezonden.

**2.1. Het project**

- (6) De gemeenteraad van Haaksbergen, een gemeente van 24 000 inwoners in de provincie Overijssel dichtbij de Duitse grens, koesterde al vanaf het begin van de jaren negentig plannen om het verkommerde dorpscentrum te revitaliseren. Met de hulp van adviseurs werden verschillende plannen bestudeerd om het centrum van woningen en winkelruimte van goede kwaliteit te voorzien. Noch een eerste bouwonderneming waarmee de gemeente het project wenste te realiseren, noch de gemeente zelf waren evenwel in staat de percelen grond aan te kopen die nodig waren om het project uit te voeren.
- (7) Eind jaren negentig werden de percelen verworven door zes bouwondernemingen die zich vervolgens verenigden. Zij stelden een project op, dat de bouw van 58 appartementen en 11 winkelpanden omvatte. Het project omvatte geen door de bouwondernemingen uit te voeren openbare werken zoals infrastructuurwerken, die vervolgens aan de gemeente ter beschikking zouden worden gesteld. Het project behelsde de bouw van appartementen en winkels die aan particuliere beleggers zouden worden verkocht of verhuurd. Uit de berekeningen bleek echter dat het project niet rendabel zou zijn.

**2.2. Steun van de overheid**

- (8) Gezien het grote belang dat zij hechtte aan de uitvoering van het project van de zes bouwondernemingen om het stadscentrum te revitaliseren, besloot de gemeente, in de wetenschap dat zij op een bijdrage van de provincie kon rekenen, het project te steunen, voornamelijk door het verwachte verlies ervan te dekken. De gemeente heeft de samenwerkingsovereenkomst met de bouwondernemingen reeds getekend, maar de steun die in deze overeenkomst is opgenomen, is nog niet toegekend.
- (9) De overheidssteun zal voornamelijk worden verleend in de vorm van een subsidie van 2,98 miljoen EUR van de gemeente aan de bouwondernemingen (maatregel 1). Dit bedrag omvat tevens de financiële steun die door de provincie voor dit project aan de gemeente wordt toegekend ten bedrage van 453 780 EUR (1 000 000 NLG), en komt overeen met het verwachte verlies van het project, berekend op basis van de geraamde kosten en baten.

<sup>(1)</sup> PB C 333 van 29.12.2005, blz. 2.

(10) Volgens een van de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst zal een onafhankelijke accountant na de oplevering de gerealiseerde kosten en baten berekenen. Indien het achteraf door de deskundige berekende werkelijke verlies kleiner blijkt te zijn dan het begrote verlies op basis waarvan de subsidie zal worden toegekend, hoeft slechts 50 % van het gedeelte van de subsidie dat het werkelijke verlies overschrijdt, aan de gemeente te worden terugbetaald. Met andere woorden, de projectontwikkelaars kunnen de overige 50 % van het gedeelte van de steun waarmee geen verlies wordt gedekt, houden. Deze bepaling zal hierna „de gedeeltelijke terugbetalingsbepaling” worden genoemd. Indien het geleden verlies groter is dan verwacht, wordt de subsidie van de gemeente niet verhoogd.

(11) Afgezien van steun in de vorm van een subsidie (maatregel 1) heeft de Commissie de procedure tevens ingeleid met betrekking tot drie andere maatregelen die steun kunnen inhouden. De tweede maatregel betreft de overdracht om niet van enkele percelen gemeentelijke grond aan de projectontwikkelaars<sup>(1)</sup> (maatregel 2). Volgens de aanmelding van de Nederlandse autoriteiten hadden deze percelen een waarde van 233 295 EUR, maar de Commissie heeft geen taxatierapport ontvangen. Verder is de gemeente voor 35 % aansprakelijk voor de kosten die mogelijk zullen voortvloeien uit schadevorderingen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening na uitvoering van het project (maatregel 3). De aansprakelijkheid voor de overige 65 % ligt bij de projectontwikkelaars. Tenslotte was niet duidelijk, of de gemeente een perceel grond en een gebouw tegen boekwaarde dan wel tegen marktwaarde aan de projectontwikkelaars zou verkopen (maatregel 4).

(12) Na de uitvoering van het project zal de gemeente enkele percelen om niet ontvangen die volgens de bouwvergunning als openbare ruimte zullen worden ingericht. De aanmelding bevatte geen nauwkeurige taxatie van de betrokken percelen (maatregel 2bis).

### 2.3. De begunstigden

(13) De begunstigden van de bovengenoemde maatregelen zijn de bij het project betrokken bouwondernemingen.

(14) De eerste direct begunstigde onderneming is Rabo Vastgoed B.V. Deze onderneming maakt deel uit van een grote groep die op internationaal niveau actief is, vooral in de financiële sector. Rabo Vastgoed B.V. is verantwoordelijk voor 25 % van het project.

(15) Volgens de samenwerkingsovereenkomst is de tweede direct begunstigde Centrum Haaksbergen B.V. Deze onderneming is door vijf bouwondernemingen opgericht met het oog op de uitvoering van dit project. Deze vijf ondernemingen zullen alle bouwactiviteiten uitvoeren die bij Centrum Haaksbergen B.V. zijn ondergebracht. Het betreft derhalve voornamelijk een ad hoc juridische constructie zonder „echte” eigen economische activiteiten. Op basis van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat de aan Centrum Haaksbergen toegekende steun aan deze vijf ondernemingen zal worden overgedragen. Volgens de

Nederlandse autoriteiten zijn zij elk verantwoordelijk voor 15 % van het project. Nederland heeft tevens meegedeeld dat RoTij Bouwontwikkeling Oost B.V. op nationaal niveau actief is, terwijl de vier andere bouwondernemingen — Besathij B.V., Bouwbedrijf Assink Eibergen B.V., Bouwbedrijf Deeterink B.V., en Bouwburo Jan Scharenborg B.V. — regionale of plaatselijke bedrijven zijn.

(16) Ook al worden de begunstigden in de onderhavige beschikking als „bouw”ondernemingen aangeduid, dit wil niet zeggen dat hun activiteiten tot louter bouwnijverheid zijn beperkt. Zij houden zich met de volledige ontwikkeling en uitvoering van vastgoedprojecten bezig.

### 2.4. De relevante markten

(17) De betrokken markten zijn de markt voor de bouw en de verkoop van woningen en de markt voor de bouw en de verhuur van commerciële ruimte. Doordat Haaksbergen dichtbij de Duitse grens ligt, is het waarschijnlijk dat bepaalde Nederlandse en Duitse leveranciers en klanten die op deze markten opereren ook in het buurland activiteiten ontplooiën.

## 3. REDENEN OM DE FORMELE ONDERZOEKPROCEDURE IN TE LEIDEN

(18) De Commissie heeft de formele onderzoekprocedure ingeleid, omdat zij twijfel koesterde of bepaalde maatregelen die de gemeenteraad voornemens was ten uitvoer te leggen geen staatssteun vormden en omdat zij betwijfelde of de steun verenigbaar kon worden geacht met de gemeenschappelijke markt.

(19) Ten aanzien van de mogelijke kwalificatie van de overheidsmaatregelen als steun, wees de Commissie er met name op, dat de gedeeltelijke terugbetalingsbepaling een voordeel voor de bouwondernemingen inhield.

(20) Wat de eventuele uitzonderingen op het algemene verbod op staatssteun van artikel 87, lid 1, betreft, merkte de Commissie allereerst op, dat de in artikel 87, lid 2, onder b) en c), bedoelde automatische vrijstellingen niet van toepassing waren op de onderhavige steunmaatregelen. Evenmin kon de steun uit hoofde van artikel 87, lid 2, onder a), worden beschouwd als steun voor een project van sociale aard, onder meer omdat de aankoop van de nieuwe appartementen niet is voorbehouden aan kansarme personen.

(21) Ten aanzien van de in artikel 87, lid 3, bedoelde uitzonderingen wees de Commissie erop, dat de gemeente Haaksbergen niet in een steunregio is gelegen en daarom niet in aanmerking komt voor regionale steun op basis van artikel 87, lid 3, onder a) en c). De afwijking van artikel 87, lid 3, onder b), is uiteraard niet van toepassing. De Commissie heeft verschillende richtsnoeren en kaderregelingen vastgesteld, waarin wordt bepaald onder welke voorwaarden steun onder de vrijstelling van artikel 87, lid 3, onder c), kan vallen. Deze richtsnoeren lijken in het

<sup>(1)</sup> De zes bouwondernemingen hebben thans ongeveer 90 % van de noodzakelijke percelen van de vorige particuliere eigenaren verworven.

onderhavige geval geen van alle van toepassing te zijn. Ook de uitzondering voor achtergestelde stadswijken<sup>(1)</sup> is in overweging genomen. Het project komt echter niet voor die uitzondering in aanmerking, onder andere omdat Haaksbergen geen stadswijk is in de zin van de mededeling van de Commissie. Het gebied valt logischerwijze evenmin onder het Europese programma URBAN II. Tenslotte is de uitzondering van artikel 87, lid 3, onder d), met betrekking tot cultuur niet van toepassing, omdat dit project nieuwbouw betreft en niet de renovatie van bestaande gebouwen of een ander cultureel doel beoogt.

#### 4. OPMERKINGEN VAN BELANGHEBBENDEN

- (22) De Commissie heeft geen opmerkingen van belanghebbenden ontvangen.

#### 5. OPMERKINGEN VAN NEDERLAND

- (23) In hun reactie op de inleiding van de formele onderzoekprocedure verstrekten de Nederlandse autoriteiten aanvullende inlichtingen over de overdracht van percelen om niet, door en aan de gemeente (respectievelijk maatregel 2 en maatregel 2bis). De overdracht van percelen om niet aan de bouwondernemingen (maatregel 2) betreft een oppervlakte van 674 m<sup>2</sup>. Op haar beurt zal de gemeente 1 077 m<sup>2</sup> ontvangen (maatregel 2bis). De Nederlandse autoriteiten hebben een taxatierapport verstrekt, waarin wordt vastgesteld dat de waarde van de betrokken grond 135 EUR per m<sup>2</sup> bedroeg.
- (24) Onder verwijzing naar de verkoop van een ander perceel en een gebouw door de gemeente aan de bouwondernemingen (maatregel 4) verstrekten de Nederlandse autoriteiten inlichtingen waaruit bleek dat de transactieprijs aanzienlijk hoger was dan de prijs die de gemeente enkele jaren voordien voor deze eigendommen had betaald.

#### 6. BEOORDELING VAN DE STEUNMAATREGEL

##### 6.1. De aanwezigheid van staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag

###### Staatsmiddelen

- (25) Bij de vijf onderzochte maatregelen is duidelijk sprake van staatsmiddelen. De subsidie (maatregel 1) is een rechtstreekse overdracht van gemeentemiddelen. De eigendoms-overdracht van percelen en gebouwen wijzigen de totale waarde van de vermogensobjecten van de gemeente (maatregel 2, 2bis en 4). Tenslotte behelst ook de laatste maatregel (maatregel 3) middelen van de gemeente, daar een garantie wordt toegekend die in de toekomst tot een uitkering van middelen kan leiden, en er geen betaling van een passende garantiëpremie wordt verlangd.

###### Voordeel

- (26) De gemeentesubsidie (maatregel 1) vormt een voordeel voor de begunstigde ondernemingen; zij ontvangen immers middelen die zij anders niet onder marktvoorwaarden zouden hebben gekregen.
- (27) De overdracht van grond om niet door de gemeente (maatregel 2) wordt gecompenseerd door een overdracht van een grotere oppervlakte (maatregel 2bis) in tegen-gestelde richting zoals in dezelfde overeenkomst is bepaald.

Volgens het door Nederland voorgelegde taxatierapport zal de gemeente een netto-oppervlakte ontvangen ter waarde van 54 405<sup>(2)</sup>. Tezamen genomen houden deze twee maatregelen derhalve geen voordeel in voor de bouwondernemingen.

- (28) De gemeente zal tevens aansprakelijk zijn voor 35 % van de kosten die zouden kunnen voortvloeien uit planschadevorderingen (maatregel 3). In hoofdstuk 2, deel 1, punt 2.1.2, van de mededeling van de Commissie betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88 van het EG-Verdrag op staatssteun in de vorm van garanties<sup>(3)</sup> wordt bepaald: „Het voordeel van een staatsgarantie is dat het ermee gepaard gaande risico, door de staat wordt gedragen. Het feit dat de staat dit risico draagt, zou normalerwijze met een passende premie vergoed moeten worden. Wanneer de staat van een dergelijke premie afziet, is er zowel een voordeel voor de onderneming als een derving van middelen door de staat. Zelfs indien de staat nimmer uit hoofde van de verleende garantie dient te betalen, kan er zich toch een steunmaatregel van de staat in de zin van artikel 87, lid 1, voordoen. De steun wordt verleend op het tijdstip waarop de garantie wordt toegekend, niet op dat waarop de garantie wordt ingeroepen of waarop betalingen uit hoofde van de garantiëvoorwaarden worden gedaan. Of de garantie al dan niet een steunmaatregel vormt, en zo ja, wat het bedrag van die staatssteun is, moet worden beoordeeld op het tijdstip waarop de garantie wordt verleend”. In dit geval wijst de Commissie erop, dat het risico dat als gevolg van schadevorderingen vergoedingen moeten worden uitbetaald, gedeeltelijk door de overheid wordt gedragen en dat de gemeente voor deze gedeeltelijke garantie geen premie ontvangt. Door deze maatregel ontlopen de ondernemingen derhalve de kosten die zij normaal in het kader van een bouwproject moeten dragen, hetzij in de vorm van een garantië/verzekeringspremie, hetzij, indien zij geen verzekering afsluiten, in de vorm van voorzieningen voor de mogelijke uitkering van een schadevergoeding. Er is hier derhalve sprake van een voordeel.
- (29) Wat de verkoop van percelen en eigendommen door de gemeente aan de bouwondernemingen betreft (maatregel 4), nemen de aanvullende inlichtingen die de Nederlandse autoriteiten hebben verstrekt met betrekking tot de door de gemeente voor de verwerving van deze gronden betaalde prijs de twijfel weg die in de beschikking tot inleiding van de procedure was geuit ten aanzien van de mogelijke verkoop tegen boekwaarde. De aanvullende documenten tonen namelijk aan, dat de gemeente in korte tijd een aanzienlijke kapitaalwinst heeft gemaakt. Zij is derhalve niet mogelijke inkomsten misgelopen. De transactie houdt derhalve geen voordeel voor de bouwondernemingen in.
- (30) Concluderend kan worden vastgesteld, dat twee maatregelen een voordeel voor de bouwondernemingen opleveren (maatregel 1 en 3), maar dat dit niet voor de andere maatregelen geldt (maatregel 2, 2bis en 4). De laatstgenoemde maatregelen vormen derhalve geen staatssteun en zullen niet verder worden onderzocht.
- (31) In de voorgaande overwegingen is het mogelijke voordeel voor de bouwondernemingen onderzocht. De Commissie moet tevens nagaan, of het voordeel niet gedeeltelijk op de kopers of huurders van de appartementen en van de

<sup>(1)</sup> Mededeling van de Commissie in verband met het verstrijken van de kaderregeling inzake overheidssteun voor ondernemingen in achtergestelde stadswijken (PB C 119 van 22.5.2002, blz. 21).

<sup>(2)</sup> Overdracht aan de bouwondernemingen: 674 m<sup>2</sup> × 135 EUR = 90 990 EUR; overdracht aan de gemeente: 1 077 m<sup>2</sup> × 135 EUR = 145,395 EUR.

<sup>(3)</sup> PB C 71 van 11.3.2000, blz. 14

winkelruimten is overgedragen. Zij kunnen immers woon- of winkelruimte kopen of huren die anders waarschijnlijk niet zou hebben bestaan of althans duurder zou zijn geweest. Dit voordeel zou echter indirect en diffuus zijn. Hoe dan ook is het niet waarschijnlijk dat een voordeel voor 58 huishoudens onder de staatssteunregels valt voor wat de indirecte ontvangers van steun betreft die geen economische activiteiten ontplooiën. Voor de economische actoren, zoals bijvoorbeeld de 11 winkels, zou het eventuele voordeel zeer gering zijn en in ieder geval onder het niveau liggen dat in de de minimis-verordening is bepaald. De Commissie zal daarom haar onderzoek beperken tot de mogelijke staatssteun ten behoeve van de bouwondernemingen.

#### Selectiviteit

- (32) De maatregel is duidelijk selectief, daar hij beperkt is tot de bij dit project betrokken ondernemingen.

#### Vervalsing van de mededinging

- (33) Dankzij de staatssteun zullen de ondernemingen een overigens verliesgevend project uitvoeren dat bestaat in de bouw en de verkoop of verhuur van appartementen en winkelruimten. De steun veroorzaakt derhalve een rechtstreekse vervalsing van de mededinging, doordat nieuwe appartementen en winkels aan het bestand worden toegevoegd.
- (34) Voorts kan er vervalsing van de mededinging zijn indien de staatssteun het door de ondernemingen in het kader van het project geleden verlies overtreft. Met deze „extra” subsidie zouden zij bijvoorbeeld bij toekomstige bouwprojecten lagere prijzen kunnen vragen en/of zij zouden deze middelen voor andere activiteiten kunnen gebruiken. De Commissie wijst erop, dat deze bijkomende vervalsing zich niet zou voordoen indien de ondernemingen, op basis van het werkelijk geleden verlies zoals door de accountant na voltooiing van het project berekend, het gedeelte van de subsidie dat dit verlies overschrijdt volledig zouden moeten terugbetalen. De Commissie stelt vast, dat de gedeeltelijke terugbetalingsbepaling de ondernemingen in staat stelt, 50 % van het gedeelte van de subsidie dat het verlies overschrijdt, te houden. Deze bijkomende vervalsing kan derhalve niet worden uitgesloten.

#### Beïnvloeding van het handelsverkeer tussen de lidstaten

- (35) De Commissie merkt op, dat Haaksbergen dicht bij de Duitse grens ligt. Daarom zijn een aantal Duitse bouwondernemingen aanwezig op de markt voor de bouw en de verkoop of verhuur van appartementen en winkelruimten. Anderzijds wijst de Commissie erop, dat een aantal van de betrokken ondernemingen internationaal actief zijn. Er is derhalve tenminste sprake van een potentiële ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer.
- (36) De subsidie (maatregel 1) en de gedeeltelijke garantie (maatregel 3) kunnen ingevolge artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag als staatssteun worden aangemerkt. De netto-overdracht van percelen om niet (maatregel 2 en 2bis welke gezamenlijk ten uitvoer worden gelegd) alsmede de verkoop van een perceel en een gebouw (maatregel 4) vormen geen staatssteun.

#### 6.2. Verenigbaarheid met de gemeenschappelijke markt

- (37) Nederland heeft in zijn aanmelding geen aanspraak gemaakt op een bijzondere vrijstelling van het algemene verbod op staatssteun van artikel 87, lid 1, op basis waarvan de steun zou kunnen worden toegestaan.
- (38) Zoals in het voorgaande is opgemerkt, betwijfelde de Commissie in de beschikking tot inleiding van de formele onderzoekprocedure of de steun als verenigbaar zou kunnen worden beschouwd in het licht van de uitzonderingen van artikel 87, lid 2, en artikel 87, lid 3, onder a), b) en d), dan wel uit hoofde van de richtsnoeren en kaderregelingen die op basis van artikel 87, lid 3, onder c), zijn vastgesteld. In zijn reactie op genoemde beschikking heeft Nederland geen opmerkingen gemaakt over de verenigbaarheid van de steun. Verder onderzoek van de Commissie heeft op dit punt geen nieuwe elementen aan het licht gebracht. Daarom concludeert de Commissie dat de steun op basis van de voornoemde rechtsgrond niet verenigbaar met de gemeenschappelijke markt kan worden geacht.
- (39) Wat de mogelijke verenigbaarheid betreft op grond van artikel 86, lid 2, is de Commissie van oordeel, dat de economische bedrijvigheid die door de betrokken steun wordt vergemakkelijkt, namelijk de bouw en de verkoop en verhuur van appartementen en winkelruimten van hoge kwaliteit, waarvan de toegang niet beperkt is tot een bepaalde sociale categorie, zeker niet kan worden beschouwd als een dienst van algemeen economisch belang. Nederland heeft zich hierop ook niet beroepen. Daarom kan artikel 86, lid 2, op de onderhavige steun niet van toepassing zijn.
- (40) In verband hiermee zal de Commissie onderzoeken, of de steun die in de maatregelen 1 en 3 is vervat, niet rechtstreeks verenigbaar kan worden geacht op basis van artikel 87, lid 3, onder c), waarin wordt bepaald dat „*steunmaatregelen om de ontwikkeling van bepaalde vormen van economische bedrijvigheid of van bepaalde regionale economieën te vergemakkelijken, mits de voorwaarden waaronder het handelsverkeer plaatsvindt daardoor niet zodanig worden veranderd dat het gemeenschappelijk belang wordt geschaad*” als verenigbaar met de gemeenschappelijke markt kunnen worden beschouwd.
- (41) Wanneer de Commissie onderzoekt of steun rechtstreeks op grond van artikel 87, lid 3, onder c), verenigbaar is, neemt zij allereerst de doelstellingen van de Gemeenschap in aanmerking en gaat zij in de tweede plaats na of de voorgenomen steunmaatregel passend is en evenredig is met de beoogde doelen en geen onevenredig ongunstige invloed heeft op de mededinging en de handel.
- (42) Ten aanzien van de doelstellingen waaraan het gesteunde project een bijdrage levert merkt de Commissie het volgende op. De Nederlandse autoriteiten hebben verklaard, dat uit een in 2001 gehouden onderzoek is gebleken dat 65 % van de inwoners van Haaksbergen zich in het centrum onveilig voelt en dit derhalve vermijdt. Dit gevoel van onveiligheid wordt bevestigd door politieregistraties

van strafbare feiten. Het project is, met winkels op de begane grond en appartementen daarboven, en met nieuwe bewoonde gebouwen ter vervanging van wat tot dusverre een braakliggend terrein was, met name ontworpen om de onveiligheid in het gebied tegen te gaan. De Nederlandse autoriteiten hebben tevens verklaard, dat hoewel drie winkelstraten zich met succes hebben ontwikkeld rond het centrum, het centrum zelf een commercieel onderontwikkeld gebied blijft dat een soort barrière vormt temidden van deze drie economisch succesvolle winkelgebieden. Het project is bedoeld om het centrum aantrekkelijker te maken en derhalve om verdere verpaupering en toenemende leegstand van het bestaande winkelbestand te voorkomen. Gezien het voorafgaande kan worden geconcludeerd, dat het project positieve gevolgen heeft voor het algemeen belang, zoals ook door de gemeente is aangevoerd om de steun te rechtvaardigen.

(43) Wat de evenredigheid van de steun betreft stelt de Commissie vast, dat de steun bedoeld is om het verlies te dekken dat de ondernemingen zouden lijden in het kader van het project, dat zonder steun niet zou worden uitgevoerd. De steun is evenredig voorzover zij het werkelijke verlies dekt van de zes ondernemingen die de appartementen en winkelruimten verkopen of verhuren tegen prijzen die overeenkomen met die welke voor vergelijkbare objecten in dat gebied gebruikelijk zijn. Het project omvat echter tevens potentiële „extra” steun als gevolg van de gedeeltelijke terugbetalingsbepaling. Die bepaling van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de bouwondernemingen houdt immers in, dat het werkelijke verlies van het project bij oplevering door een accountant zal worden berekend op basis van de gerealiseerde kosten en baten. Indien het werkelijke verlies kleiner is dan het begrote verlies op basis waarvan de subsidie (maatregel 1) in de loop van het project wordt toegekend, hoeft slechts 50 % van het gedeelte van de subsidie dat het werkelijke verlies overschrijdt, aan de gemeente te worden terugbetaald. De bouwondernemingen kunnen derhalve 50 % van het gedeelte van de subsidie dat geen werkelijk verlies dekt, houden. Indien bijvoorbeeld het werkelijke verlies ongeveer nul bedraagt in plaats van de verwachte 2,98 miljoen EUR, betalen de ondernemingen 1,49 miljoen EUR terug en kunnen zij een zelfde bedrag houden. Het bedrag aan staatsmiddelen dat het werkelijke verlies overschrijdt is niet noodzakelijk voor de uitvoering van het project. Geconcludeerd kan derhalve worden dat alleen een bepaling waarbij de volledige terugbetaling wordt verlangd van het subsidiegedeelte dat het werkelijke verlies overschrijdt, de steun zou kunnen beperken tot het noodzakelijke minimum waardoor deze evenredig zou worden. De Commissie wijst er tevens op, dat een dergelijke „volledige terugbetalingsbepaling” ook betrekking moet hebben op de steun die in de gedeeltelijke garantie (maatregel 3) besloten ligt, en niet alleen op de subsidie (maatregel 1) zoals thans het geval is met de gedeeltelijke terugbetalingsbepaling.

(44) Wat de omvang van de mededingingsvervalsing en van de beïnvloeding van het handelsverkeer betreft, merkt de Commissie op dat de steun leidt tot een toevoeging aan het huidige bestand van 58 appartementen en 11 winkels, die zullen worden aangeboden tegen prijzen die overeenkomen met de prijzen die gangbaar zijn voor vergelijkbare objecten in het betrokken gebied. De Commissie wijst erop, dat de vervalsing van de mededinging en de gevolgen daarvan

voor de handelsvoorwaarden die door een dergelijk plaatselijk en weinig omvangrijk project worden veroorzaakt, gering zijn en niet zwaarder wegen dan de positieve gevolgen die eerder zijn vastgesteld.

- (45) Zoals reeds overwogen met betrekking tot de bijkomende mededingingsvervalsingen, is de Commissie van oordeel dat de steun, voorzover hij het geleden verlies dekt, de zes ondernemingen geen middelen verschaft die zij in het kader van toekomstige projecten kunnen gebruiken om de mededinging te vervalsen en het handelsverkeer ongunstig te beïnvloeden. Deze conclusie geldt evenwel niet voor de steun die bovenop het werkelijke verlies wordt toegekend. Zoals reeds is opgemerkt laat de gedeeltelijke terugbetalingsbepaling de mogelijkheid voor dergelijke „extra” steun open.
- (46) De Commissie concludeert, dat het gedeelte van de steun dat het werkelijke verlies van het project zoals dit achteraf wordt berekend door een onafhankelijke accountant, dekt, de ontwikkeling van bepaalde vormen van economische bedrijvigheid of van bepaalde regionale economieën vergemakkelijkt zonder de voorwaarden waaronder het handelsverkeer plaatsvindt zodanig te veranderen dat het gemeenschappelijk belang wordt geschaad. De Commissie concludeert tevens, dat het gedeelte van de steun dat het werkelijke verlies van het project zoals achteraf berekend door een onafhankelijke accountant, overschrijdt, niet noodzakelijk is voor de uitvoering van het project, terwijl het tegelijkertijd de handelsvoorwaarden ongunstig beïnvloedt.

## 7. CONCLUSIE

- (47) Op grond van de voorgaande overwegingen concludeert de Commissie dat het gedeelte van de steun dat het werkelijke verlies van het project dekt, zoals na oplevering berekend door een onafhankelijke accountant, tot een bedrag van maximaal 2,98 miljoen EUR (maatregel 1), verhoogd met een passende garantiëpremie (maatregel 3), verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt op basis van artikel 87, lid 3, onder c). Het gedeelte van de steun dat het werkelijke verlies van het project zoals na oplevering berekend door een onafhankelijke accountant overschrijdt, is niet verenigbaar op grond van artikel 87, lid 3, onder c), noch uit hoofde van een andere uitzonderingsbepaling. Dit gedeelte is derhalve onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt.

HEEFT DE VOLGENDE BESCHIKKING GEGEVEN:

### Artikel 1

De overdracht van percelen grond om niet (maatregel 2) die Nederland voornemens is ten uitvoer te leggen ten behoeve van de bouwondernemingen die betrokken zijn bij het project Marktpassageplan in Haaksbergen, vormt, omdat deze gepaard gaat met een grotere overdracht om niet in tegengestelde richting (maatregel 2bis), geen staatssteun.

De verkoop van een perceel grond en een gebouw aan deze ondernemingen (maatregel 4) vormt evenmin staatssteun.

### Artikel 2

De subsidie van 2 984 000 EUR (maatregel 1) en de dekking van 35 % van de mogelijke kosten in verband met schadevorderingen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

(maatregel 3) die Nederland voornemens is aan de bij het project Marktpassageplan in Haaksbergen betrokken ondernemingen toe te kennen, vormen staatssteun.

*Artikel 3*

Het gedeelte van de in artikel 2 bedoelde steun dat het werkelijke verlies van het project zoals na oplevering berekend door een onafhankelijke accountant, dekt, is verenigbaar met de gemeenschappelijke markt.

Het gedeelte van de in artikel 2 bedoelde steun dat het werkelijke verlies van het project zoals na oplevering berekend door een onafhankelijke accountant, overschrijdt, is onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt.

*Artikel 4*

Nederland deelt de Commissie binnen twee maanden vanaf de kennisgeving van deze beschikking mede, welke maatregelen het heeft genomen om hieraan te voldoen.

*Artikel 5*

Deze beschikking is gericht tot het Koninkrijk der Nederlanden.

Gedaan te Brussel, 4 april 2006.

*Voor de Commissie*

Neelie KROES

*Lid van de Commissie*