

ARREST VAN HET GERECHT (Vierde kamer — uitgebreid)

16 september 2004\*

In zaak T-274/01,

**Valmont Nederland BV**, gevestigd te Maarheeze (Nederland), vertegenwoordigd door A. Van Landuyt, A. Prompers en G. Van de Wal, advocaten,

verzoekster,

tegen

**Commissie van de Europese Gemeenschappen**, aanvankelijk vertegenwoordigd door G. Rozet en H. Speyart en vervolgens door G. Rozet en H. van Vliet als gemachtigden, domicilie gekozen hebbende te Luxemburg,

verweerster,

betreffende een verzoek om nietigverklaring van beschikking 2002/142/EG van de Commissie van 18 juli 2001 betreffende de door Nederland ten uitvoer gelegde steunmaatregel ten gunste van Valmont Nederland BV (PB 2002, L 48, blz. 20),

\* Procestaal : Nederlands.

wijst

HET GERECHT VAN EERSTE AANLEG  
(Vierde kamer — uitgebreid),

samengesteld als volgt: H. Legal, kamerpresident, V. Tiili, A. W. H. Meij, M. Vilaras  
en N. J. Forwood, rechters,  
griffier: J. Plingers, administrateur;

gezien de stukken en na de terechtzitting van 19 februari 2004,

het navolgende

**Arrest**

**Rechtskader**

- 1 Artikel 87, lid 1, EG bepaalt dat, behoudens de afwijkingen waarin het Verdrag voorziet, 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 zijn met de gemeenschappelijke markt, voorzover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt.
- 2 Mededeling 97/C 209/03 van de Commissie betreffende staatssteunclementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties, is op 10 juli 1997 bekendgemaakt in het *Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen* (PB C-209, blz. 3; hierna: „mededeling betreffende de verkoop van gronden”).

- 3 Luidens punt I heeft deze mededeling onder meer tot doel, de praktijk van de Commissie ter zake van het onderzoek van verkopen van gronden door de overheid transparant te maken, het aantal gevallen te verminderen dat met het oog op de artikelen 87 EG en 88 EG moet worden onderzocht, en de lidstaten daartoe een procedureel richtsnoer te geven.
- 4 Punt II.1 van deze mededeling, met het opschrift „Verkoop via een onvoorwaardelijke biedprocedure”, vermeldt onder meer dat „[d]e verkoop van grond via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, [...] vergelijkbaar [is] met een veiling, waarbij het beste of enige bod per definitie met de marktwaarde overeenstemt en bijgevolg geen staatssteun inhoudt”.
- 5 Punt II.2 van deze mededeling, met het opschrift „Verkoop zonder onvoorwaardelijke biedprocedure”, bevat onder meer de volgende passage:

„Indien openbare instanties geen gebruik maken van de onder punt [II.1] beschreven procedure, moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed worden verricht 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.”

- 6 Punt II.3 van de mededeling betreffende de verkoop van gronden, met het opschrift „Aanmelding”, vermeldt in wezen dat de lidstaten, onverminderd de zogenaamde „de minimis”-regeling, iedere transactie die niet tot stand is gekomen in overeenstemming met een van de twee in de punten II.1 en II.2 omschreven procedures, bij de Commissie moeten aanmelden, zodat deze kan vaststellen of er sprake is van staatssteun.

## Voorgeschiedenis

- 7 Valmont Nederland BV (hierna: „Valmont”) is een te Maarheeze, in Noord-Brabant, gevestigde vennootschap naar Nederlands recht. Zij is opvolgster van de in 1991 door haar moedermaatschappij, Valmont Industries Inc., gekochte vennootschap Nolte Mastenfabriek BV.
  
- 8 Op 1 juli 1993 hebben de gemeente Maarheeze (hierna: „Maarheeze”) en Nolte Mastenfabriek BV een voorlopige overeenkomst ondertekend voor de verkoop door eerstgenoemde en de verwerving door laatstgenoemde van voor industrieel gebruik bestemde, onbebouwde grond met een oppervlakte van ongeveer drie hectaren. In deze overeenkomst werd de verkoopprijs bepaald op 900 000 NLG, exclusief BTW, derhalve ongeveer 408 402 EUR.
  
- 9 De transactie werd vastgelegd in een op 8 februari 1994 ondertekende authentieke koopakte. De verkoopprijs, exclusief BTW, werd overeenkomstig de bepalingen van de voorlopige koopovereenkomst van 1 juli 1993 vastgesteld op basis van een prijs van 30 NLG/m<sup>2</sup> (ongeveer 13,61 EUR/m<sup>2</sup>).
  
- 10 In de lente van 1998 verschenen er artikelen in de Nederlandse pers waarbij melding werd gemaakt van het feit dat een aantal Brabantse gemeenten door de provinciale overheid verleende subsidies oneigenlijk zouden hebben gebruikt om ondernemingen ertoe te brengen zich op hun grondgebied te vestigen. Maarheeze zou een subsidie hebben gekregen en deze dusdanig hebben aangewend dat zij gronden kon verkopen tegen een prijs beneden de handelswaarde.
  
- 11 Bij brief van 1 april 1998 heeft de Commissie de Nederlandse autoriteiten uitgenodigd haar dienaangaande informatie te verschaffen.

- 12 Bij brief van 2 juli 1998 hebben de Nederlandse autoriteiten de Commissie in kennis gesteld van hun voornemen, haar een deskundigenrapport te doen toekomen waarin de prijs van een aantal van de betrokken gronden op het moment van verkoop daarvan werd bepaald.
- 13 Bij brief van 19 januari 1999 hebben de Nederlandse autoriteiten de Commissie een kopie ter hand gesteld van een voor hun rekening door een onafhankelijk deskundige, N. Laureijssen van Laureijssen & Brocken Bedrijfmakelaars, opgesteld rapport van 4 december 1998 (hierna: „rapport-Laureijssen”). In dit rapport, dat betrekking had op twee door andere gemeenten aan andere ondernemingen verkochte terreinen, werd ter zake van het aan Valmont verkochte terrein geconcludeerd dat de prijs per vierkante meter in 1993 op 42,5 NLG (ongeveer 19,29 EUR) moest worden geschat.
- 14 Bij brief van 7 november 2000 heeft de Commissie de Nederlandse autoriteiten in kennis gesteld van haar besluit om de formele onderzoeksprocedure van artikel 88, lid 2, EG in te leiden. In deze beschikking gaf zij te kennen dat achter in de eerste plaats de verkoop van het terrein en in de tweede plaats de daarop volgende door Maarheeze ten bedrage van 250 000 NLG (ongeveer 113 445 EUR) gefinancierde aanleg van een parkeerplaats op een deel van het terrein, staatssteun leek te schuilen. Zij trok bovendien in twijfel of deze steun voldeed aan de voorwaarden om verenigbaar met de gemeenschappelijke markt te kunnen worden verklaard.
- 15 Bij brief van 12 december 2000 hebben de Nederlandse autoriteiten hun opmerkingen bij de Commissie ingediend, met daarbij de volgende documenten:
- een voor rekening van Valmont door een onafhankelijk deskundige, C. Schekkerman, lid van taxatiebureau Troostwijk, opgesteld rapport van 4 oktober 1994 (hierna: „rapport-Troostwijk”), waarin werd geconcludeerd dat de verkoopprijs van de grond in 1994 op 1 050 000 NLG (ongeveer op 476 000 EUR) moest worden geschat;

- een brief van 28 november 2000 van dezelfde deskundige over de uiteenlopende schattingen in de rapporten Laureijssen en Troostwijk (hierna: „brief van Troostwijk”);
  
  - drie brieven van 6 en 7 oktober 2000, afkomstig van andere ondernemingen dan Valmont, welke verklaarden op verschillende gronden en zonder tegenprestatie gebruik te maken van de aan Valmont toebehorende parkeerplaats.
- 16 Bij mededeling 2001/C 37/08 van de Commissie van 3 februari 2001 houdende een verzoek tot het indienen van opmerkingen krachtens artikel 88, lid 2, EG (PB C 37, blz. 44), is de brief van 7 november 2000 waarbij de Nederlandse autoriteiten in kennis waren gesteld van de beschikking de formele onderzoeksprocedure in te leiden, ter kennis gebracht van betrokken partijen.
- 17 Bij brieven van 20 februari en 5 maart 2001 heeft de raadsman van Valmont de opmerkingen van laatstgenoemde bij de Commissie ingediend.
- 18 Op 18 juli 2001 heeft de Commissie beschikking 2002/142/EG betreffende de door Nederland ten uitvoer gelegde steunmaatregel ten gunste van Valmont Nederland BV (PB 2002, L 48, blz. 20; hierna: „beschikking”) vastgesteld.
- 19 Artikel 1 daarvan bepaalt dat de grondtransactie en de aanleg van de parkeerplaats staatssteunelementen ten gunste van Valmont bevatten ten bedrage van respectievelijk 375 000 NLG (ongeveer 170 168 EUR) en 125 000 NLG (ongeveer 56 723 EUR).

- 20 De beschikking bepaalt ook dat deze staatssteunelementen onverenigbaar zijn met de gemeenschappelijke markt (artikel 2) en draagt Nederland in de eerste plaats op, alle nodige maatregelen te nemen om deze van de begunstigde terug te vorderen (artikel 3) en in de tweede plaats om de Commissie van deze maatregelen op de hoogte te stellen (artikel 4).

### **Procesverloop en conclusies van partijen**

- 21 Bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van het Gerecht op 22 oktober 2001 heeft Valmont het onderhavige beroep ingesteld.

- 22 De zaak is aanvankelijk toegewezen aan de Eerste kamer (uitgebreid) en vervolgens, nadat de rechter-rapporteur vanwege de wijziging van de samenstelling van de kamers van het Gerecht met ingang van 1 oktober 2003 aan de Vierde kamer was toegewezen, aan de Vierde kamer (uitgebreid).

- 23 Op rapport van de rechter-rapporteur heeft het Gerecht (Vierde kamer — uitgebreid) beslist, tot de mondelinge behandeling over te gaan. Ook heeft het partijen krachtens artikel 64 van het Reglement voor de procesvoering verzocht schriftelijke vragen te beantwoorden en stukken over te leggen. Partijen zijn binnen de gestelde termijn op deze verzoeken ingegaan.

- 24 Partijen zijn in hun pleidooien en hun antwoorden op de mondelinge vragen van het Gerecht gehoord ter terechtzitting van 19 februari 2004.

25 Valmont concludeert dat het het Gerecht behaagt:

- de beschikking nietig te verklaren;
  
- de Commissie in de kosten te verwijzen.

26 De Commissie concludeert dat het het Gerecht behaagt:

- het beroep te verwerpen;
  
- Valmont in de kosten te verwijzen.

### **In rechte**

27 Valmont voert ter ondersteuning van haar conclusies zes middelen aan.

28 Volgens het eerste middel, dat is gebaseerd op schending van artikel 87, lid 1, EG, hield de verkoop van de grond geen voordeel in. Het tweede middel is gebaseerd op schending van artikel 87, lid 1, EG en houdt in dat de verkoop van de grond en de aanleg van de parkeerplaats het handelsverkeer niet ongunstig beïnvloeden en de



mededinging niet vervalsen. Het derde middel is in wezen gebaseerd op een onregelmatig verloop van de administratieve procedure en op schending van de procedurele rechten van Valmont. Volgens het vierde middel, dat in hoofdzaak is ontleend aan schending van artikel 87, lid 1, EG, heeft de Commissie op basis van een deskundigenrapport zonder bewijswaarde geconcludeerd dat de verkoop van de grond een voordeel inhield. Het vijfde middel is in wezen gebaseerd op schending van artikel 87, lid 1, EG en houdt in dat de aanleg van de parkeerplaats geen voordeel inhield. Het zesde middel is in wezen gebaseerd op schending van de regels ter zake van terugvordering van staatssteun en verjaring.

- 29 Het eerste en het vierde middel van Valmont vormen in wezen een en hetzelfde middel, gebaseerd op schending van artikel 87, lid 1, EG en inhoudend dat de verkoop van de grond geen voordeel bevatte. Dit middel moet als eerste worden onderzocht. In de tweede plaats zal het vijfde middel van Valmont, gebaseerd op schending van artikel 87, lid 1, EG, worden onderzocht, volgens hetwelk de aanleg van de parkeerplaats geen voordeel bevatte.

*Het middel volgens hetwelk artikel 87, lid 1, EG is geschonden doordat de verkoop van de grond geen voordeel bevatte*

- 30 Volgens Valmont heeft de Commissie de mededeling betreffende de verkoop van gronden onjuist toegepast, het rapport-Laureijssen verkeerd gebruikt en de transactie kennelijk onjuist beoordeeld.

- 31 Eerst dienen de argumenten met betrekking tot het gebruik door de Commissie van het rapport-Laureijssen te worden onderzocht.

## Argumenten van partijen

- 32 In de eerste plaats brengt Valmont naar voren dat de Commissie zich heeft gebaseerd op het op verzoek van de Nederlandse autoriteiten ten behoeve van het voorbereidend onderzoek in 1998 opgestelde rapport-Laureijssen, terwijl dit logisch inconsistent was. Valmont merkt onder meer op dat dit rapport zonder rationele argumenten concludeert dat het betrokken terrein een marktprijs heeft van 42,50 NLG/m<sup>2</sup> en dat de Commissie deze conclusie zonder serieus onderzoek tot de hare heeft gemaakt.
- 33 In de tweede plaats heeft de Commissie het rapport-Troostwijk, dat op verzoek van Valmont in 1994 was opgesteld met het oog op het verkrijgen van een banklening, terzijde gelegd ofschoon het relevant was. Zij heeft bovendien de brief van Troostwijk peremptoir afgewezen.
- 34 De Commissie antwoordt dat de argumentatie van Valmont het feit miskent dat de Commissie zich bij het onderzoek van een verkoop van grond door een overheidsinstantie met het oog op artikel 87, lid 1, EG, baseert op de objectieve maatstaven die in de mededeling betreffende de verkoop van gronden worden genoemd, aangezien zij niet gekwalificeerd is om zelf de prijs van een dergelijk goed te schatten. Met name in het kader van de in punt II.2 van deze mededeling beschreven procedure dienen alle relevante economische omstandigheden door een deskundige te worden beoordeeld. Aangezien in de eerste plaats deze deskundige gekwalificeerd en onafhankelijk in de zin van voornoemd punt is en in de tweede plaats in zijn rapport geen enkele grove methodologische fout kan worden ontdekt, is de Commissie gehouden zijn conclusies tot de hare te maken.
- 35 In casu heeft de Commissie zich op het rapport-Laureijssen kunnen baseren, dat na de transactie maar ten behoeve van de administratieve procedure is opgesteld. Allereerst beschikte de deskundige over de ingevolge punt II.2, sub a, tweede en vierde alinea, van de mededeling betreffende de verkoop van gronden vereiste competentie en onafhankelijkheid. Voorts was de hem toevertrouwde opdracht om

de prijs van de grond ten tijde van de transactie te schatten, in overeenstemming met punt II.2, sub a, vijfde alinea, van deze mededeling. Bovendien waren zijn werkmethodes juist, aangezien hij zich onder meer ter plekke heeft begeven. Tot slot blijkt bij aandachtig onderzoek van het rapport-Laureijssen dat de deskundige de vereiste aandacht heeft geschonken aan alle relevante gegevens en tot slot dat bij de berekening van de prijs per vierkante meter met deze gegevens op juiste wijze rekening was gehouden.

- 36 Voorts heeft de Commissie het rapport-Troostwijk en de brief van Troostwijk terzijde kunnen leggen aangezien de schatting waar in deze stukken van uit werd gegaan, betrekking had op de bebouwde grond die Valmont kon verkopen en niet op de niet-bebouwde grond die zij had verworven.

## Beoordeling door het Gerecht

- 37 Aangezien het begrip staatssteun een juridisch begrip is en op basis van objectieve elementen moet worden uitgelegd, moet de gemeenschapsrechter in beginsel en gelet op zowel de concrete gegevens van het hem voorgelegde geschil als het technische of ingewikkelde karakter van de door de Commissie gemaakte beoordelingen, volledig toetsen of een maatregel al dan niet binnen het toepassingsgebied van artikel 87, lid 1, EG valt (arrest Hof van 16 mei 2000, Frankrijk/Ladbroke Racing en Commissie, C-83/98 P, Jurispr. blz. I-3271, punt 25, en arrest Gerecht van 17 oktober 2002, Linde/Commissie, T-98/00, Jurispr. blz. II-3961, punt 40). Van dit beginsel wordt niettemin afgeweken wanneer het om de beoordeling van complexe economische situaties gaat, in welk geval de rechterlijke toetsing beperkt is (zie in die zin arresten Hof van 29 februari 1996, België/Commissie, C-56/93, Jurispr. blz. I-723, punt 11, en 8 mei 2003, Italië en SIM 2 Multimedia/Commissie, C-328/99 en C-399/00, Jurispr. blz. I-4035, punt 39).

- 38 Bovendien moet de rechtmatigheid van een beschikking van de Commissie ter zake van staatssteun worden beoordeeld aan de hand van de gegevens waarover de Commissie kon beschikken op het ogenblik waarop zij haar beschikking gaf (arresten Hof van 10 juli 1986, België/Commissie, 234/84, Jurispr. blz. 2263, punt 16, en 11 september 2003, België/Commissie, C-197/99 P, Jurispr. blz. I-8461, punt 86).
- 39 In casu vermeldt artikel 1 van de beschikking dat de grondtransactie een staatssteunelement bevat ten bedrage van 375 000 NLG (ongeveer 170 168 EUR), en uit de punten 15 tot en met 18 van de beschikking blijkt dat het verschil tussen de verkoopprijs van de grond en de door de Commissie bepaalde marktprijs daarvan, als staatssteun wordt aangemerkt.
- 40 Ter onderbouwing van deze conclusie heeft de Commissie allereerst opgemerkt dat uit punt II.2 van de mededeling betreffende de verkoop van gronden volgde dat een lidstaat die grond wilde verkopen de mogelijkheid had deze van tevoren door een deskundige te laten schatten, dat diens schatting dan de marktprijs vormde en dat er geen sprake van staatssteun kon zijn wanneer deze prijs in acht werd genomen. Zij heeft in casu vastgesteld dat de deskundigenrapporten waarover zij beschikte, na de transactie waren opgesteld (punt 16 van de beschikking).
- 41 Zij heeft voorts overwogen dat het rapport-Troostwijk geen bewijswaarde had, maar het rapport-Laureijssen daarentegen wel (punt 17 van de beschikking).
- 42 Zij heeft ten slotte de marktprijs van 42,50 NLG/m<sup>2</sup> (ongeveer 19,29 EUR/m<sup>2</sup>) waartoe het rapport-Laureijssen concludeerde, overgenomen, de verkoopprijs van 30 NLG/m<sup>2</sup> (ongeveer 13,61 EUR/m<sup>2</sup>) daarmee vergeleken en uit deze vergelijking afgeleid dat er sprake was van staatssteun (punt 18 van de beschikking).

- 43 Er moet dus worden onderzocht of de Commissie zich uitsluitend op een rapport zonder bewijswaarde heeft gebaseerd voor haar conclusie dat de verkoopprijs van de grond staatssteun bevatte. Aangezien deze vraag in casu geenszins een beoordeling van een complexe economische situatie inhoudt, moet zij als zodanig volledig worden getoetst.
- 44 Maatregelen die, in verschillende vormen, de lasten verlichten die normaliter op het budget van een onderneming drukken, en die daardoor met een subsidie overeenkomen, vormen voordelen in de zin van artikel 87, lid 1, EG (zie in die zin arrest Hof van 23 februari 1961, *De Gezamenlijke Steenkolenmijnen in Limburg/Hoge Autoriteit*, 30/59, Jurispr. blz. 3, 39, en arrest Italië en SIM 2 Multimedia/Commissie, reeds aangehaald in punt 37, punt 35), zoals onder meer het leveren van goederen of diensten op gunstiger voorwaarden (zie in die zin arresten Hof van 2 februari 1988, *Van der Kooy e.a./Commissie*, 67/85, 68/85 en 70/85, Jurispr. blz. 219, punten 28 en 29, en 20 november 2003, *GEMO*, C-126/01, Jurispr. blz. I-13769, punt 29).
- 45 Toegepast op verkoop van grond aan een onderneming door een overheidsinstantie, heeft dit beginsel tot gevolg dat onder meer moet worden vastgesteld of de verkrijger de verkoopprijs niet onder normale marktomstandigheden zou hebben kunnen verkrijgen (zie in die zin arrest *Gerecht van 6 maart 2002, Diputación Foral de Álava e.a./Commissie*, T-127/99, T-129/99 en T-148/99, Jurispr. blz. II-1275, punt 73, waartegen op dit punt geen hogere voorziening is ingesteld). Wanneer de Commissie daartoe de na de betrokken transactie opgestelde deskundigenrapporten onderzoekt, dient zij de werkelijk betaalde prijs te vergelijken met de prijzen die uit deze verschillende rapporten naar voren komen en te bepalen of deze prijs niet zo ver daarvan afwijkt, dat moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een voordeel (zie in die zin arrest *Diputación Foral de Álava e.a./Commissie*, reeds aangehaald, punt 85, waartegen op dit punt geen hogere voorziening is ingesteld). Door deze methode kan er rekening mee worden gehouden dat de per definitie achteraf plaatshebbende vaststelling van dergelijke marktprijzen van het toeval kan afhangen.
- 46 Anders dan punt 18 van de beschikking vermeldt, berust in casu de conclusie van het rapport-Laureijssen volgens welke de verkoopprijs exclusief BTW in 1993 op

42,50 NLG/m<sup>2</sup> moest worden geschat, noch op een berekening noch op een vergelijking met de prijzen die zijn betaald bij andere verkopen van grond door de betrokken gemeente of door andere eigenaren.

47 In de eerste plaats berust dit getal op geen enkele expliciete en verifieerbare berekening. Immers, na in de negende en de tiende alinea van punt 3.4 het volgende te hebben opgemerkt:

„De gemeente Cranendonck, voorheen Maarheeze, heeft eveneens een kostprijbeginsel als uitgangspunt gehanteerd. Er was geen direct uitgeefbaar terrein van ca. [drie hectaren] voorhanden. Het aan Valmont Nederland BV verkochte perceel behoorde in eigendom toe aan de gemeente en bestond uit een bosperceel waarde ca. 2 NLG/m<sup>2</sup>.

De kosten voor het bouwrijp maken waren door de gemeente begroot op 30 NLG/m<sup>2</sup> exclusief BTW (tevens ervaringscijfer ‚Den Engelsman‘). Het bestemmingsplan is vastgesteld na de verkoop aan Valmont t.w. op 24 augustus 1993”,

concludeert het rapport-Laureijssen direct daarna in punt 4:

„Via voornoemde punten, vergelijkingen van verkochte en verhuurde objecten, wordt het onderhavig onroerend goed getaxeerd, op basis van:

a) prijspeil 1993;

b) onverhuurde staat;

- c) zonder mogelijke rechten van derden [...];
  
- d) vrij van hypotheek en beslagen;
  
- e) ervan uitgaande dat er geen negatieve milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarlijke materialen van toepassing zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn negatief beïnvloeden;
  
- f) onverminderd, individueel per object gerechtvaardigde kostenbesparingen als door de gemeente aangegeven,

van:

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik:

[...]

42,50 NLG/m<sup>2</sup>, exclusief BTW.”

48 In de eerste plaats blijkt uit de hierboven aangehaalde passage dat Maarheeze zich bij de vaststelling van de verkoopprijs heeft gebaseerd op een kostprijs van 32 NLG/m<sup>2</sup>, welke is verkregen door de waarde van de grond in zijn oorspronkelijke, beboste staat (2 NLG/m<sup>2</sup>) en de kosten van het bouwrijp maken van de grond (30 NLG/m<sup>2</sup>) bij elkaar op te tellen. Deze kostprijs is dus de expliciete en verifieerbare optelsom

van objectieve cijfermatige gegevens. Bovendien blijkt dat de kosten van het bouwrijp maken ten bedrage van 30 NLG/m<sup>2</sup>, die het voornaamste deel van deze kostprijs uitmaken, overeenkomen met die welke zijn vastgesteld voor het gehele Den Engelsman-gebied, waarbinnen de aan Valmont verkochte grond is gelegen, en dus op hun juiste waarde geschat kunnen worden geacht. Het blijkt ten slotte dat deze kostprijs een verkoopprijs van 30 NLG/m<sup>2</sup> rechtvaardigt, zoals de deskundige in punt 3.4, eerste tot en met derde alinea, van zijn rapport opmerkt:

„Bij de bezoeken die wij hebben gebracht aan de gemeenten Helmond en Cranendonck [voorheen Maarheeze] zijn ons mededelingen gedaan over het tot stand komen van de gehanteerde verkoopprijs in de ter discussie staande transacties met EPM en Valmont Nederland BV.

De gegeven grondprijzreducties zijn door de gemeenten als onderstaand geëxplicieerd.

Omwille van de volledigheid van onze rapportage willen wij u deze verantwoording niet onthouden. Wij zijn de mening toegedaan dat de gegeven explicaties de gehanteerde verkoopprijzen kunnen rechtvaardigen.”

49 In de tweede plaats blijkt dat de gegevens die vervolgens in het rapport-Laureijssen worden genoemd, evenmin als de marktprijs van 42,40 NLG/m<sup>2</sup> die wordt geacht daaruit te resulteren, objectief kunnen worden geverifieerd.

50 Om te beginnen was immers met de gegevens die in punt 4, sub b, c, d en e, van dit rapport worden genoemd, al rekening gehouden in de voorlopige koopovereenkomst van 1 juli 1993 en in de authentieke verkoopakte van 8 februari 1994. Zo wordt in punt 1 van het eerste van deze documenten opgemerkt dat „[d]e gemeente [...] omtrent een eventuele verontreiniging van de bodem van het verkochte een



onderzoek [heeft] ingesteld”, en dat „dit onderzoek [aantoont dat] de toestand van de bodem van het verkochte zodanig [is], dat het verkochte geschikt wordt geacht voor de bebouwing en het gebruik, overeenkomstig de bestemming van de grond”. Het tweede document herhaalt deze conclusie in punt C.6, en bepaalt bij herhaling in de punten C.2.1, C.2.3 en C.5, dat de grond vrij van huur, rechten van derden, beslagen en hypotheek is. Omdat er in het rapport-Laureijssen geen enkele uitleg wordt gegeven, is de conclusie dat dit laatste document de invloed van deze elementen op de verkoopprijs beter beoordeelt dan het geval is geweest bij de transactie, arbitrair.

- 51 Aangaande vervolgens de verwijzing in punt 4, sub f, van het rapport-Laureijssen naar het in aanmerking nemen van „individueel per object gerechtvaardigde kostenbesparingen”, moet worden vastgesteld dat hoewel dit rapport met betrekking tot het tweede terrein, dat door een andere gemeente dan Maarheeze aan een andere onderneming dan Valmont is verkocht en dat in dit rapport werd getaxeerd (zie punt 13 hierboven), daadwerkelijk spreekt van een gerechtvaardigde kostenbesparing, het daarentegen geen gewag van een dergelijk gegeven maakt met betrekking tot het door Maarheeze aan Valmont verkochte terrein.
- 52 Ter terechtzitting heeft de Commissie uiteengezet dat zij de Nederlandse autoriteiten tijdens de administratieve procedure om nadere toelichtingen dienaangaande had verzocht, dat deze in gebreke waren gebleven haar deze te verschaffen en dat de betrokken passage ongetwijfeld verwees naar verklaringen van ambtenaren van Maarheeze die deze tegenover de deskundige hadden afgelegd, maar die niet in het rapport-Laureijssen waren opgenomen.
- 53 Uit de hierboven in punt 38 aangehaalde rechtspraak volgt dat de wettigheid van een beschikking ter zake van staatssteun moet worden beoordeeld aan de hand van de gegevens waarover de Commissie kon beschikken op het moment dat zij deze gaf. In casu volgt daaruit dat hoewel de Commissie niet de aanvullende gegevens heeft ontvangen waarom zij had verzocht, zij daarentegen wel over het rapport-Laureijssen beschikte dat de betrokken verwijzing bevatte, en de bewijswaarde daarvan moest beoordelen. Het Gerecht kan derhalve de wettigheid van de beschikking op dit punt toetsen. Tussen partijen is in confesso dat in het rapport-Laureijssen niet wordt uitgelegd wat met betrekking tot het door Valmont gekochte terrein „de gerechtvaardigde kostenbesparing” zou zijn en het Gerecht is van mening dat een niet-gestaafde vermelding niet in redelijkheid als bewijs en als relevant kan

worden opgevat ter verklaring van het verschil van 10,5 NLG/m<sup>2</sup> tussen de kostprijs van 32 NLG/m<sup>2</sup> waarop Maarheeze zich heeft gebaseerd en de verkoopprijs van 42,5 NLG/m<sup>2</sup> waartoe het rapport-Laureijssen concludeerde. Het argument dat deze verwijzing zou kunnen worden beschouwd als een verwijzing naar tegenover de deskundige afgelegde verklaringen van ambtenaren van Maarheeze die niet in het rapport-Laureijssen waren opgenomen, is te speculatief om tot een andere beoordeling te kunnen komen.

- 54 Voorzover uit de argumenten van de Commissie volgt dat de fout die zij dienaangaande heeft gemaakt, verband houdt met de onvolledigheid van de gegevens waarover zij kon beschikken, moet evenwel nog worden nagegaan of de Commissie zich op deze omstandigheid kan beroepen.
- 55 Uit de rechtspraak volgt dat wanneer de Commissie van mening is dat steun is toegekend zonder bij haar te zijn aangemeld, zodat deze onwettig is, zij onder meer bevoegd is de betrokken lidstaat te gelasten haar alle gegevens te verschaffen die voor haar onderzoek noodzakelijk zijn; slechts wanneer de betrokken lidstaat niettegenstaande het tot hem gerichte bevel, nalaat de gevraagde inlichtingen te verstrekken, is de Commissie bevoegd haar beslissing te baseren op de gegevens waarover zij beschikt (zie in die zin arresten Hof van 14 februari 1990, Frankrijk/Commissie, C-301/87, Jurispr. blz. I-307, punten 19 en 22, en 13 april 1994, Duitsland en Pleuger Worthington/Commissie, C-324/90 en C-342/90, Jurispr. blz. I-1173, punt 26).
- 56 De aan de Commissie toegekende bevoegdheid de betrokken lidstaat te gelasten haar gegevens te verschaffen, is thans neergelegd in verordening (EG) nr. 659/1999 van de Raad van 22 maart 1999 tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van artikel [88 EG] (PB L 83, blz. 1). Deze verordening is op 16 april 1999 in werking getreden. Voorzover zij in procedureregels voorziet, is zij van toepassing op elke ten tijde van haar inwerkingtreding bij de Commissie aanhangige administratieve procedure, behoudens de bepalingen ervan die ter zake een specifieke regeling bevatten (zie in die zin arrest Gerecht van 10 april 2003, Departement du Loiret/Commissie, T-369/00, Jurispr. blz. II-1795, punten 50 en 51). Aangezien de

inleidende fase van het onderzoek een aanvang heeft genomen met de brief van 1 april 1998 en de formele onderzoeksprocedure is ingeleid door de bij brief van 7 november 2000 aan de Nederlandse autoriteiten ter kennis gebrachte beschikking van de Commissie (zie punten 11 en 14 hierboven), is deze verordening in casu van toepassing.

- 57 Reeds uit de bewoordingen van artikel 10 van verordening nr. 659/1999 volgt dat het bij de bevoegdheid van de Commissie om tot de betrokken lidstaat successievelijk een verzoek om informatie te richten (artikel 10, lid 2, en, middels verwijzing, artikel 5, lid 1, van deze verordening), vervolgens eventueel een aanmaning (artikel 10, lid 2, en, middels verwijzing, artikel 5, lid 2, van deze verordening) en tot slot een bevel tot het verstrekken van informatie (artikel 10, lid 3, van deze verordening), oorspronkelijk louter om een mogelijkheid voor de Commissie gaat. Overigens bepaalt artikel 10, lid 3, van verordening nr. 659/1999 onder meer dat in geval van een beschikking houdende een bevel tot het verstrekken van informatie, daarin wordt „aangegeven welke informatie wordt verlangd”.
- 58 Daaruit volgt dat de Commissie een definitieve beschikking kan geven wanneer zij van mening is over alle noodzakelijke gegevens te beschikken, en dat zij alleen maar wanneer zij van mening is dat dat niet het geval is, de betrokken lidstaat gelast haar deze te verstrekken (zie in die zin arrest Duitsland en Pleuger Worthington/Commissie, reeds aangehaald in punt 55 hierboven, punt 26, en arrest Hof van 22 maart 2001, Frankrijk/Commissie, C-17/99, Jurispr. blz. I-2481, punt 28), zulks op de in het voorgaande punt beschreven wijze.
- 59 In casu heeft de Commissie uiteengezet dat zij de Nederlandse autoriteiten had verzocht haar nadere gegevens te verschaffen met betrekking tot de verwijzing in het rapport-Laureijssen naar een „gerechtvaardigde kostenbesparing” met betrekking tot het door Valmont gekochte terrein. De Commissie was met andere woorden van mening dat de informatie waarover zij beschikte, ontoereikend was. Zij heeft evenwel geen aanvullende informatie verkregen en de beschikking uiteindelijk gebaseerd op enkel de informatie waarover zij toen beschikte. Daarvan getuigt overigens het feit dat de Commissie in de beschikking heeft verklaard dat zij „zich, op grond van de beschikbare informatie, [kon] verlaten op [het] rapport” Laureijssen (punt 18 van de beschikking).

- 60 Niettemin volgt noch uit de beschikking, noch uit het dossier, en beweert overigens ook de Commissie niet, dat de Nederlandse autoriteiten bij wege van een krachtens artikel 10, lid 3, van verordening nr. 659/1999 gegeven beschikking houdende een bevel tot het verstrekken van informatie, ooit is gelast de betrokken informatie te verstrekken. Voorzover de Commissie geen gebruik heeft gemaakt van de bevoegdheden om de betrokken lidstaat ertoe te bewegen, haar deze te verstrekken, kan zij zich ter rechtvaardiging van haar beschikking niet beroepen op het fragmentarische karakter van de inlichtingen waarover zij beschikt (zie in die zin arrest Duitsland en Pleuger Worthington/Commissie, reeds aangehaald in punt 55 hierboven, punten 28 en 29).
- 61 Tot slot toont de verwijzing in punt 4, sub a, van het rapport-Laureijssen naar de prijsindex van 1993, niet aan dat de verkoopprijs op 42,50 NLG/m<sup>2</sup> had moeten worden vastgesteld, maar alleen dat hij in theorie en in andere omstandigheden op 50 NLG/m<sup>2</sup> had moeten worden bepaald. Dit laatste getal moet, zoals de Commissie ter terechtzitting heeft uiteengezet, enkel worden opgevat als een „veeleer artificiële prijs”.
- 62 Zo kan aan de hand van de tabel „Gronduitgifteprijsen exclusief BTW per vierkante meter” in punt 3.2 van het rapport-Laureijssen stellig worden vastgesteld dat een prijs van 50 NLG/m<sup>2</sup> de in 1993 op Maarheeze toepasselijke theoretische uitgifteprijs was. In de uiteenzettingen die aan deze tabel voorafgaan, wordt opgemerkt dat de verkoopprijzen die van geval tot geval daadwerkelijk zijn overeengekomen „sterk bepaald en/of beïnvloed” worden door deze theoretische uitgifteprijs, en de aansluitende „[t]oelichting”, geeft aan dat volgens de deskundige deze prijs geldt ongeacht het reële oppervlak van het betrokken terrein, aangezien „[Maarheeze] geen onderscheid [maakt] in prijs voor grote en kleine kavels”.
- 63 Punt 3.2 van het rapport-Laureijssen laat echter eveneens de vaststelling toe dat er in 1993 „een duidelijke economische neergang merkbaar [was] in Midden- en Oost-Brabant”, dat weliswaar „de vastgestelde grondprijzen in het algemeen niet in neerwaartse richtlijn [zijn] aangepast”, maar ook dat „[er natuurlijk wel e]n

waardevermindering in genoemde omstandigheden is". De deskundige vervolgt in eenduidige bewoordingen als volgt:

„Het hanteren van een lagere verkoopprijs in slechte economische omstandigheden vooral bij verkoop van grote volumes bedrijfsterreinen is alleszins verklaarbaar. Immers een snellere terugwinning van investeringen en het vermijden van toekomstige renteverliezen zijn in economische zin voldoende redenen. Daarnaast zullen bij redelijk handelende marktpartijen in genoemde omstandigheden prijsconsequenties aan de orde kunnen zijn.”

- 64 Uit het rapport-Laureijssen blijkt dus allereerst dat een verkoopprijs die lager is dan de theoretische prijs van 50 NLG/m<sup>2</sup>, „alleszins” en „vooral bij verkoop van grote volumes” verklaarbaar was en in de economische context van 1993 zelfs redelijk voor een transactie als die welke in casu aan de orde is; ten tweede blijkt daaruit dat de kostprijs van 32 NLG/m<sup>2</sup> op objectieve en verifieerbare criteria berustte en een marktprijs kon vormen; ten derde blijkt uit dit rapport dat de beweerdelijke marktprijs van 42,50 NLG/m<sup>2</sup> waarvan in dit rapport wordt uitgegaan, niet op de combinatie van verifieerbare gegevens berust.
- 65 In de tweede plaats berust dit getal van 42,50 NLG/m<sup>2</sup> evenmin op een vergelijking met de prijzen die zijn betaald bij andere verkopen van gronden door de betrokken gemeente en bij de verkoop van gronden door andere eigenaars.
- 66 In tegendeel, op grond van het rapport-Laureijssen kan, zoals uit de tweede en derde alinea van punt 3.1 van dit rapport blijkt, worden vastgesteld dat de deskundige inlichtingen heeft ingewonnen over het bestaan van vergelijkbare en gelijktijdige handelingen waarmee de transactie kan worden vergeleken, en dat hij de door Maarheeze tussen 1991 en 1995 gerealiseerde transacties heeft beoordeeld en door andere, openbare of particuliere, eigenaren uitgevoerde handelingen heeft onderzocht, maar vervolgens heeft gemeend dat het onmogelijk was een dergelijke vergelijking uit te voeren.

- 67 Aldus blijkt uit de tabel „Grondverkopten totaal per jaar” in punt 3.2 van het rapport-Laureijssen dat buiten het aan Valmont verkochte terrein van drie hectaren de door Maarheeze verrichte en door de deskundige beoordeelde verkopen van gronden met bedrijfsbestemming, betrekking hadden op terreinen met een totale oppervlakte van 0,18 hectaar in 1991, 0,56 hectaar in 1993, 0,04 hectaar in 1994, en 3,52 hectaar in 1995, zonder dat het overigens mogelijk is te bepalen of dit laatste getal op een enkele transactie betrekking heeft dan wel op verschillende transacties, aangezien het om een totaal per jaar gaat. Bovendien is geen enkele verkoop vermeld met betrekking tot 1992.
- 68 Zo ook heeft de deskundige in de tweede tot en met de zesde en in de zestiende tot en met de negentiende alinea van punt 3.2 en vervolgens in de eerste en de derde alinea van punt 3.3 van het rapport-Laureijssen vastgesteld dat er bijna geen vergelijkbare transacties waren verricht door andere, openbare dan wel particuliere eigenaren. In de eerste plaats beschikken de gemeenten in Noord-Brabant immers over een monopolie ter zake van de verkoop van bouwrijpe gronden met bedrijfsbestemming. In de tweede plaats hanteren deze gemeenten verschillende verkoopprijzen voor terreinen met een vergelijkbaar oppervlak, zoals blijkt uit de tabel „Gronduitgiftepunten exclusief BTW per vierkante meter” in punt 3.2. van het rapport en uit de daaropvolgende toelichting.
- 69 Bijgevolg heeft, zoals uit de negende alinea van punt 3.2 van het rapport-Laureijssen blijkt, de deskundige een schatting verricht waaraan „meer op theorie gebaseerde argumenten, ten grondslag [...] liggen”, overigens zonder dat uit zijn rapport duidelijk blijkt op grond van welke gegevens deze schatting is verricht, aangezien daarin achtereenvolgens wordt opgemerkt dat „[i]n aanmerking zijn genomen grondverkooptransacties aan één partij met een perceelsgrootte van minimaal [vier hectaren]” (punt 3.1, vierde alinea, rapport-Laureijssen), dat „[i]n de gemeente [Maarheeze] in de periode 1991 t/m 1995 geen vergelijkbare transacties van grondverkoppen aan één gegadigde boven [vier hectaren hebben] plaatsgevonden” (punt 3.3., eerste alinea, rapport-Laureijssen), en dat het overzicht van de cijfers in de tabel „Gronduitgiftepunten exclusief BTW per vierkante meter”, „een gemiddelde weer[geeft] voor terreinen van ca. 90 000 m<sup>2</sup>”, derhalve negen hectaren (punt 3.2. rapport-Laureijssen).

- 70 Na te zijn verzocht haar mening over de bewijswaarde van het rapport-Laureijssen te geven, heeft de Commissie verschillende argumenten uiteengezet ter rechtvaardiging van de marktprijs van 42,50 NLG/m<sup>2</sup> waartoe dit rapport concludeert, en ter afwijzing van de daarin vermelde marktprijs van 42,50 NLG/m<sup>2</sup>. Geen van deze argumenten overtuigt echter.
- 71 In de eerste plaats heeft de Commissie in haar antwoorden op de schriftelijke vragen van het Gerecht aangegeven dat het gebruikelijk is dat een deskundigenrapport zich, zoals in het onderhavige geval, beperkt tot een globale schatting. Dit laat onverlet dat een deskundigenrapport zowel door de Commissie als door de rechter slechts bewijskrachtig kan worden geacht op grond van de objectieve inhoud ervan en dat een loutere niet-onderbouwde verklaring in een dergelijk document niet volstaat om van het bestaan van staatssteun uit te gaan. Overigens is de Commissie ter terechtzitting ten aanzien van het rapport-Troostwijk van deze redenering uitgegaan. Zij heeft immers opgemerkt dat, ook als de methode in het rapport-Troostwijk voor de vaststelling van de prijs van het terrein, waarbij de stichtingskosten worden afgetrokken van de waarde van de grond in bebouwde staat (punt 17 van de beschikking) aanvaardbaar wordt geacht, er in casu toch „geen precieze berekening” van genoemde kosten is uitgevoerd en het cijfer van 35 NLG/m<sup>2</sup> waartoe het rapport-concludeert dus hoe dan ook niet bevredigend is.
- 72 In de tweede plaats heeft de Commissie in haar antwoord op de schriftelijke vragen van het Gerecht en vervolgens ter terechtzitting naar voren gebracht dat, hoewel de opsomming in punt 4 van het rapport-Laureijssen van factoren die de marktprijs bepalen niet exact is, deze toereikend is wanneer zij, zoals in het onderhavige geval, afkomstig is van een onafhankelijke en gekwalificeerde deskundige. Hoewel de Commissie ook de bijstand van onafhankelijke deskundigen kan inroepen, zonder daartoe overigens gehouden te zijn (zie in die zin arresten Gerecht van 27 februari 1997, FFSA e.a./Commissie, T-106/95, Jurispr. blz. II-229, punt 102, en 16 maart 2000, Astilleros Zamacona/Commissie, T-72/98, Jurispr. blz. II-1683, punt 55), is zij daarom nog niet ontslagen van de verplichting hun werk te beoordelen. De centrale en exclusieve verantwoordelijkheid om, onder toezicht van de communautaire rechter, ervoor te zorgen dat artikel 87 EG in acht wordt genomen en artikel 88 EG ten uitvoer wordt gelegd, rust immers op de Commissie (zie in die zin arresten Hof van 22 maart 1977, Steinike & Weinlig, 78/76, Jurispr. blz. 595, punt 9; 21 november 1991, Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires e.a., C-354/90, Jurispr. blz. I-5505, punt 14, en 9 augustus 1994, Namur-Les assurances du crédit, C-44/93, blz. I-3829, punt 17), en niet op genoemde deskundigen.

- 73 In de derde plaats heeft de Commissie in haar antwoord op de schriftelijke vragen van het Gerecht verklaard dat het rapport-Laureijssen overigens gegevens bevat die bijdragen tot de onderbouwing van de conclusie ervan. De Commissie heeft bij haar analyse met deze gegevens impliciet rekening gehouden.
- 74 Aan de ene kant moet volgens de Commissie worden opgemerkt dat, zoals uit de beschrijving in punt 2 van het rapport-Laureijssen blijkt, het direct in de nabijheid van een rijksweg gelegen terrein goed bereikbaar en modern geoutilleerd is. Het Gerecht is evenwel van mening dat dit argument, gezien het algemene en vage karakter ervan, op zichzelf in het onderhavige geval niet de conclusie van het rapport-Laureijssen lijkt te kunnen verklaren. Hoewel de deskundige in zijn rapport van deze gegevens gewag maakt, verbindt hij daaraan overigens geen enkel uitdrukkelijk gevolg bij zijn beoordeling en in zijn conclusie met betrekking tot de waarde van het terrein.
- 75 Aan de andere kant moet naar de mening van de Commissie rekening worden gehouden met de vermelding in punt 3.2, eerste alinea, van het rapport-Laureijssen dat, „[z]oals bekend mag worden verondersteld, [...] de totstandkoming van grondprijzen voort[vloeit] uit de som van inkoop/inbreng van de grond vermeerderd met de kosten voor bouwrijp maken, infrastructurele werken, bestemmingswijzigingen, winsten, risico's e.d.". Het Gerecht merkt echter op dat uit het dossier blijkt dat met de kosten voor het bouwrijp maken in punt 3 van de voorlopige koopovereenkomst van 1 juli 1993 en punt C.6 van de koopakte van 8 februari 1994 daadwerkelijk rekening is gehouden en herinnert eraan dat het rapport-Laureijssen er eenduidig van uitgaat dat deze, evenals de som van inbreng van het terrein, reeds zijn verwerkt in de kostprijs waarop Maarheeze zich bij de verkoop van het terrein aan Valmont heeft gebaseerd (zie punten 47 en 48 hierboven). Wat de overige gegevens betreft, volstaat de vaststelling dat deze in de beschikking net zomin als in het rapport worden onderzocht.
- 76 In de vierde plaats heeft de Commissie zich in haar antwoorden op de schriftelijke vragen van het Gerecht en vervolgens ter terechtzitting gebaseerd op een document dat op haar eigen initiatief is geproduceerd, met het opschrift „Voorstel van de Raad [der gemeente Maarheeze] van 17 juni 1980", dat onder meer ten doel heeft algemene verkoopvoorwaarden en een verkoopprijs voor industrieterreinen vast te stellen.



- 77 Zo met dit document al rekening kan worden gehouden — de Commissie beschikte er niet over toen zij de beschikking vaststelde, aangezien uit haar antwoord op de schriftelijke vragen van het Gerecht blijkt dat zij er per brief van de Nederlandse autoriteiten van 15 januari 2004 van in kennis is gesteld —, moet er geen waarde aan worden gehecht.
- 78 Het is juist dat in dit document wordt gesproken van de uitbreiding in 1980 van het industrieterrein Den Engelsman, waar Valmont zich in 1994 heeft gevestigd. Ter zake van deze uitbreiding wordt erin aangegeven dat „[d]e bruto oppervlakte [...] ± 2,85 ha [groot is] en de netto uit te geven grond [...] ± [1,74 hectare] bedraagt [...] zodat de verkoopprijs ware vast te stellen op 45 NLG/m<sup>2</sup> excl. BTW”. Zonder dat het nodig is de relevantie in het onderhavige geval te onderzoeken van een voorstel met betrekking tot een terrein dat veertien jaar voor de betrokken transactie is aangelegd als antwoord aan „diverse ondernemingen binnen [de] gemeente [waarvan] een verzoek [is] ingekomen om in aanmerking te kunnen komen voor aankoop van industriegrond”, waarvan het bruto oppervlak overigens geringer is dan dat van het aan Valmont verkochte terrein, volstaat het evenwel op te merken dat uit het dossier niet blijkt dat het betrokken voorstel ooit door Maarheeze is aangenomen.
- 79 Integendeel, het besluit van de gemeenteraad van Maarheeze van 26 juni 1980 houdende algemene verkoopvoorwaarden voor industrieterreinen, waarnaar de koopakte van 8 februari 1994 verwijst en dat ook tijdens de mondelinge behandeling is overgelegd, bevat zelf geen enkele verwijzing naar welke verkoopprijs dan ook.
- 80 Lezing van het voorstel van 17 juni 1980 waarop de Commissie zich baseert, brengt bovendien aan het licht dat daarin werd uitgegaan van een vaststelling van een verkoopprijs van 45 NLG/m<sup>2</sup> op basis van een kostprijs van 44,10 NLG/m<sup>2</sup>, en dus van een beperking tot 0,90 NLG/m<sup>2</sup> van het rechtstreekse financiële voordeel voor Maarheeze van de verkoop van het betrokken terrein. Dit document toont dus niet de redelijkheid aan van de conclusie van het rapport-Laureijssen, dat uitgaat van een kostprijs van 32 NLG/m<sup>2</sup> en een marktprijs van 42,50 NLG/m<sup>2</sup>, waarbij er een verschil tussen deze twee getallen is van 10,50 NLG/m<sup>2</sup>, derhalve meer dan tien keer zo groot als het verschil in het betrokken document.

- 81 In de vijfde plaats heeft de Commissie in haar antwoord op de schriftelijke vragen van het Gerecht naar voren gebracht dat de marktprijs van 42,50 NLG/m<sup>2</sup> wordt gestaafd door een rapport van het Nederlandse ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer, met als titel „Enquête bedrijventerreinen en voorradige kantoorlocaties 1993”, dat in bijlage 25 bij haar verweerschrift is opgenomen. Dit noemt met betrekking tot het door Valmont verworven terrein een prijs van 47 NLG/m<sup>2</sup>. Vastgesteld moet echter worden dat dit document, zoals het door de Commissie in bijlage bij haar schriftelijke stukken is overgelegd, uit een synthese met een algemeen karakter bestaat, die één bladzijde beslaat en waarin nergens melding wordt gemaakt van de betrokken informatie.
- 82 In de zesde plaats heeft de Commissie ter terechtzitting opgemerkt dat het rapport-Laureijssen van de deskundigenrapporten waarover zij beschikte, het enige relevante document was, aangezien het ertoe strekte de prijs van het terrein te schatten bij onderhandse verkoop, vrij van huur en in de staat waarin het zich bij de verkoop bevond. Zoals in punt 17 van de beschikking is uiteengezet, had zij zich daarentegen niet kunnen verlaten op het rapport-Troostwijk, aangezien dit een taxatie van het gehele bedrijfsterrein gaf, met inbegrip van het gebouw, en niet van de grond zoals die door de gemeente werd verkocht, dat wil zeggen onbebouwd.
- 83 De Commissie heeft weliswaar kunnen vaststellen, dat het rapport-Troostwijk ertoe strekte de grond te taxeren in bebouwde staat, dit ontoereikend kunnen achten en zich op het rapport-Laureijssen kunnen baseren, waarvan het doel haar overeen leek te komen met de tekst van punt II.2, sub a, vijfde alinea, van de mededeling betreffende de verkoop van gronden, maar dit laatste moest wel nog bewijskracht blijken te hebben.
- 84 Opgemerkt moet nog worden dat de Commissie in punt 18 van de beschikking de brief van Troostwijk, waarin onder meer werd gesteld dat het rapport-Laureijssen geen rekening hield met het feit dat het terrein niet volledig toegankelijk was vanaf de openbare weg en dus de prijs daarvan overwaardeerde, terzijde heeft geschoven op grond dat „[d]eze bewering [...] niet [wordt] gestaafd met bewijsmateriaal” en dat „[h]et rapport-[Laureijssen] expliciet [vermeldt] dat de taxateurs het terrein bezochten”.

- 85 Ofschoon uit hetgeen in punt 3.1, eerste alinea, van het rapport-Laureijssen is vermeld, blijkt dat de deskundige zich daadwerkelijk ter plaatse heeft begeven, geldt dat ook voor de opsteller van het rapport-Troostwijk, zoals blijkt uit de eerste alinea van het onderdeel „Verantwoording” van zijn rapport. De Commissie heeft dit overigens ter terechtzitting erkend.
- 86 Aangezien zij had vastgesteld dat er sprake was van een divergentie tussen de rapporten-Laureijssen en Troostwijk ten aanzien van een feitelijk gegeven dat van invloed is op de prijs van de grond en zij niet over gegevens beschikte die het standpunt wettigden dat het rapport-Laureijssen ter zake juist was en het rapport-Troostwijk niet, kon de Commissie, die van mening was dat dit laatste geen bevredigende berekeningswijze toepaste en op dit specifieke punt niet was aangepast, dit oordeel niet globaliseren en niet ermee volstaan om de brief van Troostwijk als niet bewijskrachtig van de hand te wijzen. Ofschoon de methode om de waarde van de niet-bebouwde grond te berekenen op basis van die van de bebouwde grond onvolkomen kon lijken, kan bovendien nauwelijks bestreden worden dat zij toch van belang was omdat zij in het geheel niet speculatief was, zoals Valmont ter terechtzitting heeft opgemerkt, zonder op dit punt te zijn weersproken.
- 87 In de zevende plaats heeft de Commissie aangevoerd dat, gesteld al dat de kostprijs van 32 NLG/m<sup>2</sup> de marktprijs vormde waarmee de verkoopprijs van 30 NLG/m<sup>2</sup> moest worden vergeleken, dit niet wegnam dat er een verschil van 2 NLG/m<sup>2</sup> tussen deze prijzen bestond en dat Maarheeze bijgevolg geen enkel financieel voordeel van de transactie had.
- 88 Deze vaststelling is echter niet relevant, aangezien uit de hierboven in punt 45 aangehaalde rechtspraak blijkt dat nog moest worden vastgesteld of de verkoopprijs van 30 NLG/m<sup>2</sup>, die op een totaalprijs van 900 000 NLG neerkomt, zo zeer afweek van de marktprijs van 32 NLG/m<sup>2</sup>, waaruit een totaalprijs van 960 000 NLG voortvloeit, dat hij als staatssteun kan worden aangemerkt. Met andere woorden, het was aan de Commissie om het verschil van 6,25 % tussen deze cijfers te beoordelen met het oog op artikel 87, lid 1, EG en om op deze grondslag te concluderen of er al dan niet sprake was van staatssteun.

- 89 Uit het voorgaande volgt dat de argumentatie van Valmont gegrond lijkt. Het rapport-Laureijssen schraagt niet de conclusie van de Commissie dat de verkoopprijs lager is dan de marktprijs en, bijgevolg, een element van staatssteun bevat.
- 90 De Commissie heeft derhalve artikel 87, lid 1, EG onjuist toegepast door op basis van een deskundigenrapport dat op dit punt geen bewijskracht heeft, te oordelen dat de verkoop van de grond een element van staatssteun bevatte.
- 91 Zonder dat de overige onderdelen van het onderhavige middel of de andere middelen die in dit verband zijn aangevoerd hoeven te worden onderzocht, moet derhalve artikel 1 van de beschikking nietig worden verklaard voor zover het verklaart dat de verkoop van het terrein staatssteun inhoudt. Bijgevolg moeten eveneens de artikelen 2, 3 en 4 van de beschikking nietig worden verklaard voorzover zij betrekking hebben op de verkoop van de grond.

*Het middel volgens hetwelk artikel 87, lid 1, EG is geschonden voor zover de aanleg van de parkeerplaats geen voordeel inhoudt*

#### Argumenten van partijen

- 92 Valmont merkt in de eerste plaats op dat de informatie die aan de Commissie tijdens de administratieve procedure is meegedeeld, aantoonde dat de parkeerplaats die is aangelegd op het door haar in Maarheeze verworven terrein, door derde ondernemingen zonder tegenprestatie wordt gebruikt. Tot deze informatie behoort volgens haar, naast de door de Commissie in de punten 20 en 21 van de beschikking onderzochte brieven van ondernemingen (zie punt 15 hierboven), een door Maarheeze aan haar gericht brief van 6 oktober 2000, die zij overlegt als bijlage 6 d bij haar inleidend verzoekschrift.

- 93 In de tweede plaats erkent Valmont dat de Commissie haar in punt 20 van de beschikking terecht als de voornaamste begunstigde van de parkeerplaats heeft aangemerkt, maar bestrijdt zij de relevantie van bepaalde feiten waarvan de Commissie ter ondersteuning van deze beoordeling gewag heeft gemaakt.
- 94 In de derde plaats is Valmont van mening dat in de omstandigheden van het onderhavige geval de Commissie heeft miskend dat het bestaan van mogelijkheden of rechten die aan derden zijn verleend om gebruik te maken van haar eigen parkeerplaats, doorslaggevend is, en heeft nagelaten daar in haar redenering rekening mee te houden.
- 95 In de vierde en laatste plaats bestrijdt zij de benadering van de Commissie die erin bestaat een infrastructurele voorziening als een parkeerplaats als semi-openbaar te bestempelen en daaruit naar believen af te leiden dat de helft van de door een overheidsorgaan voor de aanleg ervan toegekende financiering als een voordeel moet worden beschouwd.
- 96 De Commissie brengt tegen deze argumenten in dat zij, gelet op de informatie waarover zij beschikte en waartoe de brief die Valmont in bijlage 6 d bij haar inleidend verzoekschrift heeft overgelegd, niet behoorde, kon menen dat de helft van de door Maarheeze met het oog op de aanleg van de parkeerplaats toegekende financiering als een voordeel was op te vatten.
- 97 In de eerste plaats heeft de Commissie de feiten niet onjuist beoordeeld door ervan uit te gaan dat de parkeerplaats een semi-openbare infrastructurele voorziening vormde. Weliswaar is gebleken dat deze voorziening niet openbaar was, dat wil zeggen vrij toegankelijk voor eenieder, op elk tijdstip, onder gelijke voorwaarden en zonder voorafgaande toestemming, en dat Valmont als voornaamste begunstigde daarvan kon worden beschouwd, maar eveneens is gebleken dat andere ondernemingen dan Valmont van deze voorziening gebruik konden maken op grond van een tussen Valmont en Maarheeze gesloten „gentlemen’s agreement”, en dat Valmont niet legitiem als de uitsluitende begunstigde daarvan kon worden beschouwd.

- 98 In de tweede plaats mocht de Commissie, bij gebreke van een rechtsregel op grond waarvan zij een infrastructurele voorziening als thans aan de orde als louter openbaar of particulier moet aanmerken, deze als semi-openbaar kwalificeren, indien er elementen waren die het gemengde karakter ervan aantoonde. Deze benadering was gerechtvaardigd, te meer nu de Commissie moest trachten precies het voordeel te bepalen dat de aan Valmont toegekende financiering bevatte en aangezien in casu een dergelijke aanpak rechtstreeks afhing van het gebruik dat van die infrastructurele voorziening werd gemaakt.
- 99 In de derde plaats had Valmont, om een dergelijke kwalificatie uit te sluiten, moeten aantonen dat zij van de betrokken infrastructurele voorziening niet méér gebruik maakte dan zij van een openbare parkeerplaats zou maken, welk bewijs niet is geleverd aangezien Valmont de eigenaar was van de grond waarop deze is aangelegd.
- 100 In de vierde en laatste plaats heeft de kwalificatie als semi-openbare infrastructurele voorziening als logisch gevolg dat de helft van de voor de aanleg ervan toegekende financiering staatssteun vormt. Overigens geeft Valmont niet aan waarom de Commissie een geringer deel van deze financiering als voordeel had moeten aanmerken.

### Beoordeling door het Gerecht

- 101 Vóór het onderzoek van het middel dient de in bijlage 6 d bij het inleidend verzoekschrift gevoegde brief terzijde te worden gelegd. Deze door Maarheeze aan Valmont gerichte brief behoorde volgens laatstgenoemde tot de documenten die door de Nederlandse autoriteiten in bijlage zijn gevoegd bij de opmerkingen die zij op 12 december 2000, tijdens de formele onderzoeksprocedure, bij de Commissie hebben ingediend.

- 102 Zoals hierboven in punt 38 in herinnering is gebracht, moet de rechtmatigheid van een beschikking van de Commissie ter zake van staatssteun worden beoordeeld aan de hand van de gegevens waarover de Commissie kon beschikken op het ogenblik waarop zij haar beschikking gaf. Zoals de Commissie terecht heeft opgemerkt, heeft dit beginsel tot gevolg dat, hoewel niets een verzoekster belet om ter ondersteuning van een beroep tot nietigverklaring van een dergelijke beschikking een rechtsmiddel aan te voeren dat niet tijdens de formele onderzoeksprocedure is voorgedragen, zij daarentegen niet-ontvankelijk is wanneer zij zich beroept op feitelijke argumenten die de Commissie onbekend zijn en waarop zij tijdens deze procedure niet heeft gewezen (zie in die zin arresten Gerecht van 6 oktober 1999, *Kneissl Dachstein/Commissie*, T-110/97, *Jurispr. blz. II-2881*, punt 102, en *Salomon/Commissie*, T-123/97, *Jurispr. blz. II-2925*, punt 55).
- 103 In casu heeft de Commissie in haar verweerschrift naar voren gebracht dat de betrokken brief tijdens de administratieve procedure niet was overgelegd en heeft Valmont in de eerste plaats geantwoord dat zij zich in rechte op ieder feitelijk gegeven mocht beroepen, zelfs wanneer dit de Commissie onbekend was en haar niet was gemeld, en, in de tweede plaats, dat dit document hoe dan ook geen enkele informatie bevatte die niet reeds in de hierboven in punt 15 genoemde brieven van ondernemingen was meegedeeld.
- 104 Gelet op de hierboven in de punten 38 en 102 aangehaalde vaste rechtspraak is het eerste van deze bezwaren rechtens kennelijk ongegrond. Met betrekking tot het tweede bezwaar merkt het Gerecht op dat de betrokken brief weliswaar feitelijke informatie vermeldt die de Nederlandse autoriteiten de Commissie hebben meegedeeld, maar daarnaast nieuwe feitelijke informatie bevat, zoals de Commissie overigens in antwoord op een schriftelijke vraag van het Gerecht heeft opgemerkt, zonder op dit punt te zijn weersproken. Deze brief moet dus terzijde worden gelegd, aangezien hij niet voldoet aan de voorwaarden om in het kader van het rechterlijk toezicht te kunnen worden aangevoerd.
- 105 Ten gronde vermeldt artikel 1 van de beschikking dat de aanleg van de parkeerplaats een element van staatssteun ten bedrage van 125 000 NLG (56 723 EUR) bevat, en blijkt uit de punten 20 tot en met 22 van de beschikking dat aldus de helft van de daarvoor toegekende financiering als staatssteun wordt gekwalificeerd.

- 106 De Commissie is daartoe van een in drie stappen opgebouwde redenering uitgegaan.
- 107 Om te beginnen was zij van mening dat de parkeerplaats niet als openbaar kon worden beschouwd aangezien Valmont de belangrijkste begunstigde daarvan was. Dit blijkt uit een reeks aanwijzingen, zoals haar juridische hoedanigheid van eigenaar van de parkeerplaats, het feit dat zij naar alle waarschijnlijkheid de belangrijkste gebruiker daarvan was, het feit dat zij in ieder geval de aanlegkosten zou hebben moeten dragen die noodzakelijk waren voor haar bedrijfsuitoefening, en bovendien het feit dat het hekwerk rond de parkeerplaats een toevallige voorbijganger niet de indruk gaf dat het ging om een openbare infrastructurele voorziening (punt 20 van de beschikking). De Commissie heeft daaraan onder meer toegevoegd dat het „gentlemen’s agreement” dat volgens de Nederlandse autoriteiten en Valmont, tussen deze laatste en Maarheeze was gesloten met het oog op een openbaar gebruik van de parkeerplaats, niet volstond om het openbare karakter van deze infrastructurele voorziening aan te tonen.
- 108 Vervolgens was de Commissie van mening dat de parkeerplaats als semi-openbaar moest worden beschouwd, in de eerste plaats omdat zij daadwerkelijk regelmatig en kosteloos werd gebruikt door derde ondernemingen, zoals bleek uit de brieven van de hierboven in punt 15 genoemde ondernemingen, in de tweede plaats omdat zij potentieel toegankelijk was voor andere ondernemingen en in de derde plaats aangezien de bestendigheid van deze situatie, die het gevolg was van het tussen Valmont en Maarheeze gesloten „gentlemen’s agreement”, gewaarborgd werd door de bevoegdheden van Maarheeze op grond van het gemeentelijke bestemmingsplan (punt 21 van de beschikking).
- 109 Ten slotte heeft de Commissie, gelet op deze elementen, opgemerkt dat zij de helft van de aanlegkosten van de parkeerplaats als normale bedrijfskosten beschouwde, dat Maarheeze, nu zij de volledige aanlegkosten had gefinancierd, Valmont had begunstigd, en dat moest worden geconcludeerd tot een voordeel dat in wezen gelijk was aan de helft van de betrokken financiering (punt 22 van de beschikking).



- 110 Zoals Valmont opmerkt, is de redenering die de Commissie volgt om de helft van de betrokken financiering als staatssteun aan te merken, onjuist.
- 111 Gelet op de argumenten waarmee de Commissie ter terechtzitting is teruggekomen op een aantal punten in haar eigen beschikking, dient allereerst te worden vastgesteld hoe de Commissie in de beschikking de feiten van het onderhavige geval, zoals die uit beschikbare informatie naar voren kwamen, heeft beoordeeld, en moet vervolgens worden onderzocht welke gevolgen de Commissie in de beschikking uit deze beoordeling heeft getrokken voor de juridische kwalificatie van de feiten.

— De beoordeling van de feiten

- 112 Wanneer het Gerecht wordt verzocht uitspraak te doen over een beroep tot nietigverklaring van een gemeenschapshandeling, dient het deze handeling zelf uit te leggen, met name wanneer, zoals in het onderhavige geval, de instelling die haar heeft verricht, uitleg verschaft over de manier waarop de motivering van deze handeling moeten worden begrepen (zie in die zin arrest Hof van 2 oktober 2003, Thyssen Stahl/Commissie, C-194/99 P, nog niet gepubliceerd in de Jurisprudentie, punten 55 en 56, waarbij in hogere voorziening het arrest van het Gerecht van 11 maart 1999, Thyssen Stahl/Commissie, T-141/94, Jurispr. blz. II-347, punt 392, is bevestigd).
- 113 In het onderhavige geval merkt het Gerecht op dat de Commissie in punt 21 van de beschikking heeft vastgesteld dat andere ondernemingen dan Valmont permanent kosteloos toegang tot de parkeerplaats hadden dan wel konden hebben. Ook heeft zij de in punt 13 van de beschikking weergegeven uitleg van de Nederlandse autoriteiten ter zake van een tussen Maarheeze en Valmont gesloten „gentlemen's agreement” aanvaard door te overwegen dat Maarheeze „nauwlettend op de naleving van haar ‚gentlemen's agreement’ met Valmont [kan] toezien en het blijvende gebruik van dit deel van de grond als parkeerplaats [kan] waarborgen door middel van haar bevoegdheden op grond van het gemeentelijke bestemmingsplan”.

- 114 Onderzoek van het dossier en met name van de stukken waarop de Commissie zich volgens haar in antwoord op de ter terechtzitting gestelde vragen heeft gebaseerd, leidt tot het oordeel dat deze punten niet onjuist zijn.
- 115 Lezing van de hierboven in punt 15 genoemde brieven van ondernemingen, waarop de Commissie zich heeft gebaseerd, bevestigt immers dat de parkeerplaats geenszins uitsluitend aan Valmont was voorbehouden, maar voor derde ondernemingen toegankelijk was op grond van met hen gesloten overeenkomsten. Zo blijkt daaruit in de eerste plaats dat Valmont een aantal ondernemingen uit de expeditie- en transportsector toestaat van deze infrastructurele voorziening gebruik te maken. In de tweede plaats heeft deze toestemming sinds 1994, het jaar waarin Valmont zich op haar terrein vestigde, onafgebroken gegolden. In de derde plaats kan deze toestemming als permanent worden beschouwd, aangezien zij ook geldt voor de avonden en de weekeinden. In de vierde plaats waarborgt zij de betrokken ondernemingen voordelen die zich niet beperken tot het recht, de parkeerplaatsen te gebruiken, maar die ook diverse andere rechten omvatten, waaronder het recht te laden en te lossen, het recht materiaal op te slaan en het recht om op eenvoudiger wijze toegang te hebben tot ingesloten terreinen die aan deze ondernemingen toebehoren. Zij draagt bovendien bij tot de bescherming van deze ondernemingen tegen bepaalde risico's, zoals diefstal van materiaal en het geblokkeerd raken van de zware voertuigen die zij gebruiken. In de vijfde plaats compenseert deze toestemming het ontbreken van passende openbare infrastructurele voorzieningen voor het parkeren van opleggers en is het daardoor, zoals door de Commissie is opgemerkt, niet nodig dat deze in de straten van Maarheeze worden geparkeerd. In de zesde plaats zijn de aan de betrokken ondernemingen toegekende voordelen kosteloos.
- 116 Evenzo bevestigt de als bijlage 25 bij het verweerschrift gevoegde brief van 14 mei 2001, waarop de Commissie — zoals zij ter terechtzitting heeft uitgelegd — haar overwegen met betrekking tot het „gentlemen's agreement” heeft gebaseerd, dat de in het voorgaande punt beschreven regelingen zijn terug te voeren op een rechtstreeks tussen Valmont en Maarheeze gesloten overeenkomst. Zo blijkt daaruit in de eerste plaats dat deze een „gentlemen's agreement” hebben gesloten en in acht nemen, dat ten doel heeft het openbare gebruik van de parkeerplaats te waarborgen. In de tweede plaats blijkt daaruit dat de blijvendheid en bestendigheid van deze overeenkomst overigens worden gewaarborgd door een formeel verbod, de bestemming van het terrein als parkeerplaats te wijzigen.

- 117 Er dient derhalve geen geloof te worden gehecht aan de argumentatie waarmee de Commissie in een poging de motivering van de beschikking te wijzigen, heeft beweerd dat in werkelijkheid slechts enkele ondernemingen af en toe, wanneer Valmont daar geen bezwaar tegen ziet, gebruikmaken van de parkeerplaats en dat het eindoordeel in de beschikking daarom allerminst streng was.
- 118 Onverlet blijft immers dat de Commissie zelf in punt 21 van de beschikking heeft vastgesteld dat „het gebruik [van deze voorziening] ook andere ondernemingen vrijstaat” krachtens een tussen Valmont en Maarheeze gesloten „gentlemen’s agreement”. Zoals hierboven al is vastgesteld, blijkt uit het dossier en uit de mondelinge toelichtingen van partijen dat deze punten kennelijk niet onjuist zijn.
- 119 Zo ook moet het argument worden verworpen waarmee de Commissie is teruggekomen op het in de punten 20 en 21 van de beschikking onderzochte „gentlemen’s agreement” en volgens welk uit de hierboven in punt 116 aangehaalde brief van 14 mei 2001 hooguit bleek dat Maarheeze uit hoofde van de haar door het gemeentelijk bestemmingsplan verleende bevoegdheden, een „zekere controle” uitoefende over het gebruik door Valmont van de parkeerplaats.
- 120 Uit dit document blijkt immers niet alleen dat Maarheeze de blijvendheid en bestendigheid van de verschillende aan derde ondernemingen toegestane gebruiksmogelijkheden kan waarborgen, maar ook dat deze hun oorsprong vinden in een reeds bestaande overeenkomst, zoals de Commissie zelf in punt 21 van de beschikking heeft opgemerkt.
- 121 Bovendien heeft Valmont ter terechtzitting, zonder op dit punt weersproken te zijn, bevestigd dat zij niet het recht had het met Maarheeze gesloten en sindsdien onafgebroken toegepaste „gentlemen’s agreement” eenzijdig op te zeggen.

- 122 Zowel uit de beschikking als het dossier blijkt dus dat tussen Valmont en Maarheeze een globale regeling is overeengekomen, die tot gevolg heeft dat de aan Valmont toebehorende parkeerplaats een voorziening is die door sommige derde ondernemingen daadwerkelijk wordt gebruikt en door andere kan worden gebruikt, en dat deze regeling door hen wordt toegepast en bovendien wordt gewaarborgd door middel van een tekst van regelgevende aard. Evencens blijkt daaruit dat deze regeling een oplossing biedt voor concrete problemen ter zake van parkeren, opslag, laden, lossen, toegang en veiligheid, zowel in het belang van de betrokken ondernemingen als in het algemeen belang. Dit laatste punt is overigens ter terechtzitting door Valmont bevestigd en door de Commissie niet bestreden.
- 123 Daarentegen volgt niet uit de beschikking en overigens evenmin uit het dossier, dat Valmont op grond van de Nederlandse wetgeving aan enige verplichting onderworpen is geweest derde ondernemingen toe te staan om, op verschillende gronden, gebruik te maken van haar eigen parkeerplaats, zulk kosteloos en onafgebroken sinds de datum van verwerving van de grond waarop deze voorziening is aangelegd. Evenmin blijkt daaruit dat op dit terrein bij de koop ervan enig gebruiksrecht of enige erfdiensbaarheid ten behoeve van derde ondernemingen rustte.
- 124 In deze omstandigheden draagt Valmont vanwege de overeenkomst die zij met Maarheeze heeft gesloten over het gebruik van een terrein waarvan zij eigenaar is, in het algemeen belang een last.

— De juridische kwalificatie van de feiten

- 125 Na op de hiervoor beschreven wijze te hebben opgemerkt dat de parkeerplaats niet openbaar was (punt 20 van de beschikking) en te hebben geoordeeld dat zij echter semi-openbaar was op grond van een met Maarheeze gesloten overeenkomst, krachtens welke Valmont derden toestond er regelmatig kosteloos gebruik van te maken (punt 21 van de beschikking), heeft de Commissie overwogen dat „gelet op

deze elementen” de helft van de door Maarheeze voor de aanleg van de voorziening toegekende financiering normale bedrijfskosten vormde (punt 22 van de beschikking). Op deze grond was de Commissie van mening dat de helft van de door Maarheeze toegekende financiering die Valmont daadwerkelijk ten goede kwam, overeenkwam met bedrijfskosten die deze normalerwijze voor haar rekening had moeten nemen, en haar begunstigde. Tegelijkertijd heeft de Commissie impliciet maar noodzakelijkerwijze geoordeeld, dat de andere helft van deze financiering in werkelijkheid ten goede kwam aan derde ondernemingen en Valmont niet bevoordeelde.

- 126 Op dit punt ter terechtzitting ondervraagd, heeft de Commissie in duidelijke bewoordingen bevestigd, dat dit wel degelijk de strekking van de beschikking was. Zij heeft uitgelegd dat „de aanleg van de parkeerplaats [...] een voordeel voor Valmont betekent, maar eveneens een voordeel voor andere ondernemingen, en de Commissie [...] dus van oordeel [is] dat 50 % van de aanlegkosten steunmaatregelen van de staat vormen”.
- 127 Deze uitlegging ligt ook voor de hand gelet op de memories van de Commissie. Zo heeft deze uiteengezet dat „[t]oen [zij] eenmaal had vastgesteld dat sommige naburige bedrijven van Valmont op grond van [...] vorenbedoeld gentlemen’s agreement gebruik konden maken van het betrokken parkeerterrein [...] [zij] niet meer wettig [kon] beschikken dat Valmont de uitsluitende begunstigde” van deze voorziening was (punt 55 van de dupliek).
- 128 Bijgevolg heeft de Commissie naast de conclusie dat de tweede helft van de betrokken financiering niet als een staatssteun kon worden aangemerkt omdat Valmont niet begunstigd werd, ook de conclusie getrokken dat de eerste helft van deze financiering daarentegen staatssteun vormde.
- 129 In dit verband moet worden opgemerkt dat het Hof voor recht heeft verklaard dat, wanneer een overheidsmaatregel te beschouwen is als een compensatie die de

tegenprestatie vormt voor de prestaties die de begunstigde ondernemingen hebben verricht om openbardienstverplichtingen uit te voeren, zodat deze ondernemingen in werkelijkheid geen financieel voordeel ontvangen en voormelde maatregel dus niet tot gevolg heeft dat deze ondernemingen vergeleken met ondernemingen die met hen concurreren in een gunstiger mededingingspositie worden geplaatst, een dergelijke maatregel niet binnen de werkingssfeer van artikel 87, lid 1, EG valt (arresten Hof van 24 juli 2003, Altmark Trans en Regierungspräsidium Magdeburg, C-280/00, Jurispr. blz. I-7747, punt 87, en 27 november 2003, Enirisorse, C-34/01–C-38/01, Jurispr. blz. I-42243, punt 31).

130 Opdat een dergelijke compensatie in een concreet geval niet onder de kwalificatie staatssteun valt, moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan (arresten Altmark Trans en Regierungspräsidium Magdeburg, hierboven aangehaald in punt 129, punt 88, en Enirisorse, hierboven aangehaald in punt 129, punt 31).

131 In de eerste plaats moet de begunstigde onderneming daadwerkelijk belast zijn met de uitvoering van openbardienstverplichtingen en moeten die verplichtingen duidelijk omschreven zijn. In de tweede plaats moeten de parameters op basis waarvan de compensatie wordt berekend, vooraf op objectieve en doorzichtige wijze worden vastgesteld, om te vermijden dat de compensatie een economisch voordeel bevat waardoor de begunstigde onderneming ten opzichte van concurrerende ondernemingen kan worden bevoordeeld. In de derde plaats mag de compensatie niet hoger zijn dan nodig is om de kosten van de uitvoering van de openbardienstverplichtingen, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen, geheel of gedeeltelijk te dekken. In de vierde plaats moet, wanneer de met de uitvoering van openbardienstverplichtingen te belasten onderneming in een concreet geval niet is gekozen in het kader van een openbare aanbesteding, de noodzakelijke compensatie worden vastgesteld op basis van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming, die zodanig is uitgerust dat zij aan de vereisten van de openbare dienst kan voldoen, zou hebben gemaakt om deze verplichtingen uit te voeren, rekening houdend met de opbrengsten en een redelijke winst uit de uitoefening van deze verplichtingen (arrest Altmark Trans en Regierungspräsidium Magdeburg, hierboven aangehaald in punt 129, punten 89-95).

- 132 In het onderhavige geval volgt, zoals hiervoor is opgemerkt, uit de eigen, niet onjuiste beoordelingen van de Commissie dat Valmont een last draagt doordat zij derden toestaat om op verschillende gronden, regelmatig en kosteloos van haar parkeerplaats gebruik te maken, krachtens een evenzeer in het algemeen belang als in het belang van de betrokken derden met een territoriale overheid gesloten overeenkomst. Uit deze beoordelingen volgt eveneens dat een deel van de door de collectieve overheid voor de aanleg van deze parkeerplaats toegekende financiering Valmont daadwerkelijk begunstigt.
- 133 In deze omstandigheden kon de Commissie niet zonder meer oordelen dat dit deel van de financiering Valmont noodzakelijkerwijze begunstigde, maar moest zij, gelet op de gegevens waarover zij beschikte, eerst onderzoeken of dit deel van de financiering al dan niet als de daadwerkelijke tegenprestatie voor de door Valmont gedragen last kon worden beschouwd. Daartoe diende zij na te gaan of aan de hierboven in de punten 130 en 131 bedoelde voorwaarden was voldaan.
- 134 Uit de beschikking blijkt echter dat de Commissie enkel heeft geoordeeld dat dit deel van de financiering Valmont begunstigde. Het blijkt geenszins dat de Commissie de vraag heeft onderzocht of het als de tegenprestatie voor de door Valmont gedragen last kon worden beschouwd.
- 135 Ter terechtzitting verzocht om zich ter zake uit te spreken, heeft de Commissie gesteld dat het deel van de financiering dat in de beschikking als staatssteun is aangemerkt, terecht als zodanig was aangemerkt omdat de toekenning ervan niet uitdrukkelijk afhankelijk was gesteld van de verwezenlijking van nauwkeurig omschreven, verplichte prestaties.
- 136 Voorzover de Commissie daarmee suggereert dat niet werd voldaan aan de voorwaarden waaronder dat deel van de financiering buiten de kwalificatie als staatssteun kan vallen, moet worden opgemerkt dat het niet aan de communautaire

rechter is om zich in de plaats van de Commissie te stellen, door in haar plaats het onderzoek uit te voeren waartoe zij in het geheel niet is overgegaan en te trachten de conclusies in te schatten waartoe zij aan het eind van dit onderzoek zou zijn gekomen.

- 137 Blijkens het voorgaande heeft de Commissie noch in haar beschikking, noch overigens ter terechtzitting rechtens genoegzaam aangetoond, dat de helft van de financiering die aan Valmont was toegekend voor de aanleg van een parkeerterrein door haar op haar grond, krachtens artikel 87, lid 1, EG moest worden aangemerkt als staatssteun.
- 138 Artikel 1 van de beschikking moet dus worden nietig verklaard voor zover het verklaart dat de aanleg van de parkeerplaats een element van staatssteun bevat, zonder dat de overige onderdelen van het onderhavige middel noch de overige in dit verband aangevoerde middelen hoeven te worden onderzocht. Bijgevolg dienen de artikelen 2, 3 en 4 van de beschikking eveneens nietig te worden verklaard voor zover zij betrekking hebben op de aanleg van de parkeerplaats.
- 139 Daaruit volgt dat de beschikking van de Commissie in haar geheel moet worden nietig verklaard.

## **Kosten**

- 140 Ingevolge artikel 87, lid 2, van het Reglement voor de procesvoering wordt de in het ongelijk gestelde partij in de kosten verwezen, voor zover dit is gevorderd. Aangezien de Commissie in het ongelijk is gesteld, moet zij overeenkomstig de vordering van Valmont in de kosten worden verwezen.



HET GERECHT VAN EERSTE AANLEG (Vierde kamer — uitgebreid),

rechtdoende, verstaat:

- 1) **Beschikking 2002/142/EG van de Commissie van 18 juli 2001 betreffende de door Nederland ten uitvoer gelegde steunmaatregel ten gunste van Valmont Nederland BV wordt nietig verklaard.**
  
- 2) **De Commissie wordt verwezen in de kosten.**

Legal

Tiili

Meij

Vilaras

Forwood

Uitgesproken ter openbare terechtzitting te Luxemburg op 16 september 2004.

De griffier

De president van de Vierde kamer

H. Jung

H. Legal