



Brussel, 14.10.2009
C(2009)7686 definitief

**Betreft: Steunmaatregel N 555/2008 - Nederland
Centrumplan gemeente Mill en St. Hubert**

Excellentie,

1. PROCEDURE

- (1) De Nederlandse autoriteiten hebben op 5 november 2008 een steunmaatregel aangemeld ten behoeve van de Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Mill BV (hierna "OCM" genoemd) in het kader waarvan de gemeente Mill en St. Hubert een bijdrage levert aan de herontwikkeling van de dorpskern van Mill.
- (2) De Nederlandse autoriteiten zijn van oordeel dat deze maatregel geen staatssteun is. De aanmelding heeft uitsluitend met het oog op rechtszekerheid plaatsgevonden.
- (3) Bij brieven van 19 december 2008, 8 april en 29 juni 2009 heeft de Europese Commissie om aanvullende informatie verzocht. Deze is door de Nederlandse autoriteiten meegedeeld bij brieven van 12 februari, 28 april en 25 augustus 2009.

2. BESCHRIJVING VAN DE MAATREGEL

- (4) De gemeente Mill en St. Hubert bestaat uit vier kerkdorpen (Mill, Sint Hubert, Langenboom en Wilbertoord) en heeft in totaal zo'n 11 000 inwoners. De gemeente wil de dorpskern van Mill herwaarderen om de levensvatbaarheid van deze kern op lange termijn te verzekeren. Het centrum van Mill bestaat uit een aantal verspreide winkels en economische activiteiten en kampt met een toenemende leegstand. De gemeente wil het economische weefsel versterken en de woonkwaliteit verbeteren, in het bijzonder voor bejaarden. Voorts wil zij alle culturele voorzieningen samen brengen op één plaats zodat de gemeente een centrum krijgt. Daarnaast moeten de openbare ruimte (park- en groenvoorzieningen) en de parkeervoorzieningen worden uitgebreid en verbeterd.

Zijne Excellentie de Heer Maxime VERHAGEN
Minister van Buitenlandse Zaken
Bezuidenhoutseweg 67
NL - 2500 EB Den Haag

Om deze doelstellingen te realiseren heeft de gemeente voor dit gebied een masterplan opgesteld, op basis waarvan vervolgens het Centrumplan is ontwikkeld.

- (5) Voor de realisatie van het Centrumplan is voor de duur van het project de Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Mill BV (OCM) opgericht. Dit is een samenwerkingsverband van Rialto Vastgoedontwikkeling¹ en de woningcorporatie Mooiland². Het Centrumplan voorziet in de verwerving door OCM van alle vastgoed in het plangebied (ongeacht of dat eigendom is van de gemeente, Mooiland of derde partijen), de sloop van het volledige bebouwde gebied en de bouw van nieuwe gebouwen met winkels, banken en woningen (sociale woningen, particuliere huurwoningen en vrije sector koopwoningen). Na de voltooiing van het project levert OCM de openbare ruimte aan de gemeente terug, verkoopt ze de sociale woningen tegen marktwaarde aan Mooiland en brengt ze het overige vastgoed op de markt.
- (6) Volgens de Nederlandse autoriteiten liggen de totale kosten voor de verwerving van de gebouwen, de sloop van het thans bebouwde gebied, het bouwrijp maken van de gronden en de bouw van nieuwe gebouwen hoger dan de marktwaarde van de nieuwe gebouwen. Het Centrumplan, met een raming van alle voormelde kosten, is opgesteld door OCM en werd vervolgens beoordeeld door de gemeente. De gemeente heeft DHV Groep als externe en onafhankelijke deskundige aangesteld om te onderzoeken of de geraamde kostprijs marktconform is. Deze deskundige heeft het Centrumplan gecontroleerd en bevestigd dat de gebiedsexploitatie een reële afspiegeling is van de verwachtingen rondom de haalbaarheid van het Centrumplan. De gemeente heeft zich ertoe verbonden na de voltooiing van het project een ex-postevaluatie uit te voeren van de werkelijke kosten van het project en van de reële waarde van de nieuwe gebouwen.
- (7) Volgens de Nederlandse autoriteiten is het project zonder overheidssteun economisch niet levensvatbaar en zijn er drie belangrijke redenen waarom niet alle kosten door het project kunnen worden gedekt:
 - a) de meerderheid van de bebouwde percelen wordt op dit moment gebruikt voor economische bedrijvigheid en moet tegen marktwaarde worden aangekocht en vervolgens gesloopt, waarbij de waarde van het huidige economische gebruik verloren gaat;
 - b) de vastgoedprijzen voor nieuwbouw liggen in deze kleine gemeente te laag om deze kosten te dekken;
 - c) gelet op de kleinschaligheid van de gemeente is hoogbouw om het grondgebruik te optimaliseren niet haalbaar.
- (8) De totale investering voor de realisatie van het Centrumplan wordt geraamd op 35 miljoen EUR. Volgens de Nederlandse autoriteiten bedraagt het niet-winstgevende deel van het project 6,9 miljoen EUR.

¹ Rialto Vastgoedontwikkeling is gevestigd te 's-Hertogenbosch en opgericht in 2001. Zij is een onafhankelijke projectontwikkelingsmaatschappij, gespecialiseerd in, enerzijds, de ontwikkeling van winkelcentra en overige centrumvoorzieningen en, anderzijds, woningen.

² Mooiland is ontstaan na een fusie op 1.7.2008 tussen woningcorporaties Woonmaatschappij Maasland en Vitalis.

- (9) De gemeente Mill en St. Hubert zal ten behoeve van dit project diverse maatregelen nemen. Zij verkoopt vastgoed waarvan zij eigenaar is, tegen marktwaarde aan OCM, draagt de kosten voor de ontwikkeling en verfraaiing van de openbare ruimte (500 000 EUR), draagt de planningskosten van de gemeentelijke diensten (350 000 EUR) en financiert tot 1,5 miljoen EUR van het daadwerkelijke verlies van het project.

A. De selectie van de partijen

- (10) Volgens de Nederlandse autoriteiten heeft de gemeente Mill in de loop der jaren met diverse marktspelers contacten gehad voor de herontwikkeling van de dorpskern van Mill. De woningbouwcorporatie Mooiland werd, gelet op haar positie als woningbouwcorporatie binnen de gemeente en het feit dat zij in het centrum reeds vastgoed bezit, vanaf het begin bij dit project betrokken. In de gemeente Mill en St. Hubert zijn er ongeveer 1 100 huurwoningen. Mooiland bezit er daarvan 940, waarvan 844 als sociale woningen gelden.
- (11) Om te bepalen welke partijen het centrum zouden gaan herontwikkelen, heeft de gemeente een selectieprocedure gevolgd. In 2004 is het masterplan door de gemeente goedgekeurd en op ruime schaal bekendgemaakt. Een twintigtal ondernemingen is individueel uitgenodigd om aan de selectieprocedure deel te nemen. Op basis van vooraf bepaalde criteria en eerste contacten werd een eerste selectie gemaakt van de partijen, die daarna is verzocht een offerte voor de herontwikkeling van de dorpskern in te dienen. Uiteindelijk dienden twee groepen een voorstel in: Ballast Nedam/Van den Oetelaar en de combinatie Rabo Vastgoed/Rialto Vastgoedontwikkeling.
- (12) In november 2005 hebben deze twee groepen hun voorstel aan de gemeente voorgesteld. Na beoordeling van deze voorstellen viel de keuze van de gemeente voor de herontwikkeling van de dorpskern op de combinatie Rabo Vastgoed/Rialto Vastgoedontwikkeling. Er werd een intentieovereenkomst gesloten, die had moeten leiden tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en deze marktpartijen. Vanwege de te verwachten financiële verliezen kon evenwel geen overeenkomst worden bereikt.
- (13) In 2007 werd besloten de intentieovereenkomst met Rialto Vastgoedontwikkeling, de enige marktpartij die nog steeds belangstelling toonde, en de woningcorporatie Mooiland te verlengen. Op grond van deze intentieovereenkomst heeft OCM het Centrumplan ontwikkeld. De gemeente heeft daarna een externe en onafhankelijke deskundige, DHV Groep, aangesteld om te onderzoeken of de geraamde kostprijs overeenstemt met de op de markt te verwachten kosten. Deze deskundige heeft het Centrumplan gecontroleerd en bevestigd dat de gebiedsexploitatie een reële afspiegeling is van de verwachtingen rondom de haalbaarheid van het Centrumplan. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de in het Centrumplan geraamde kosten een afspiegeling zijn van de marktprijzen.

B. De verkoop van gronden

- (14) Om de economische levensvatbaarheid van de herontwikkeling van de dorpskern van Mill te beoordelen, heeft de gemeente Mill (en destijds Rabo Vastgoed) een onafhankelijk taxateur gevraagd een taxatie uit te voeren van alle vastgoed binnen het plangebied. De waarde van het door OCM te verwerven vastgoed werd in januari 2007 door Bernheze makelaars & adviseurs geraamd op 17 601 900 EUR. Daarin is ook de waarde begrepen van de gronden en gebouwen die eigendom zijn van de gemeente (2 153 000 EUR). Het vastgoed van de gemeente wordt overeenkomstig de taxatie van de onafhankelijke taxateur tegen marktwaarde aan OCM verkocht. De taxatie is gebeurd op basis van de waarde van het vastgoed bij particuliere verkoop, vrij van huur en gebruik.
- (15) De gemeente Mill zal tevens openbare ruimte verkopen aan OCM, die hierop zal bouwen. Deze gronden worden tegen marktwaarde verkocht aan OCM. De huidige openbare ruimte die ook na de werkzaamheden openbaar blijft, wordt niet aan OCM verkocht. Met het project zal ook nieuwe openbare ruimte worden gecreëerd. De openbare ruimte wordt nadien door OCM aan de gemeente teruggeleverd. Vervolgens zal de gemeente op eigen kosten deze openbare ruimte inrichten en in beheer nemen.

C. Dekking van de werkelijke projectkosten

- (16) Het werkelijke verlies van het project wordt geraamd op 6,9 miljoen EUR. Dit is het verschil tussen de marktwaarde van de geplande voorzieningen en de door DHV Groep gecertificeerde kosten voor de verwerving van het vastgoed, de sloop, het bouwrijp maken van de gronden en de bouw.
- (17) De Nederlandse autoriteiten wijzen erop dat het werkelijke verlies van OCM bij de realisatie van het herontwikkelingsplan van de gemeente Mill en St. Hubert slechts gedeeltelijk wordt gedekt door de bijdrage van de gemeente van 1,5 miljoen EUR. Een commerciële projectontwikkelaar zou in normale marktomstandigheden de voorkeur geven aan een project op een onbebouwd terrein in plaats van een herontwikkelingsproject.
- (18) De Nederlandse autoriteiten hebben zich voorts ertoe verbonden een ex-postevaluatie te maken van de kosten en baten van het project. Indien het werkelijke verlies van het project minder dan 1,5 miljoen EUR bedraagt, wordt de bijdrage van de gemeente tot dat niveau verlaagd.

3. BEOORDELING VAN DE MAATREGEL

Staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag

- (19) De Commissie dient te onderzoeken of de aangemelde maatregel kan worden aangemerkt als staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag. Dit is het geval wanneer de maatregel voldoet aan alle in die bepaling vastgestelde criteria: "behoudens de afwijkingen waarin het Verdrag voorziet, [zijn] de steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met overheidsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de

gemeenschappelijke markt, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt".

- (20) Aangezien de hier te onderzoeken maatregel uit drie mogelijke steunelementen bestaat, worden deze elementen afzonderlijk beoordeeld.

A. De verkoop van gronden

A.1. Met overheidsmiddelen bekostigd selectief economisch voordeel voor een onderneming

- (21) Of er bij de verkoop van gemeentegrond aan OCM sprake is van een economisch voordeel, moet worden beoordeeld in het licht van de mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties¹ (hierna "de mededeling" genoemd).
- (22) De mededeling onderscheidt twee mogelijkheden om de aanwezigheid van staatssteun bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties automatisch uit te sluiten: a) wanneer de verkoop plaatsvindt via een onvoorwaardelijke biedprocedure en het hoogste bod wordt aanvaard, of b) wanneer een dergelijke procedure niet wordt gevolgd, wanneer de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de waarde zoals vastgesteld bij een taxatie door een onafhankelijke deskundige. Deze taxatie moet worden uitgevoerd door een of meer onafhankelijke vastgoedtaxateurs² voordat over de verkoop wordt onderhandeld, om de marktwaarde van het vastgoed te kunnen vaststellen op basis van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria.
- (23) In dit geval heeft de gemeente, voordat met Rialto Vastgoedontwikkeling en de woningcorporatie Mooiland de samenwerkingsovereenkomst Centrumplan Mill is gesloten, een taxatie van alle vastgoed in het projectgebied laten uitvoeren. De taxatie is voor rekening van Bernheze makelaars & adviseurs uitgevoerd door Ir. H.J.W.M. Roefs, een beëdigd vastgoedtaxateur. Derhalve is voldaan aan de voorwaarde van de mededeling dat de taxateur over de vereiste academische kwalificaties dient te beschikken en door een rechterlijke instantie of door een gelijkwaardige, onafhankelijke instantie moet zijn aangesteld. Het taxatieverslag is in januari 2007 afgerond.
- (24) Het taxatieverslag bevat een lijst van alle vastgoed in het plangebied met een beschrijving, geeft het gebruik, de exacte locatie en afmetingen aan, en vermeldt ten slotte de waarde. Deze waarde is uitgedrukt als het bedrag dat een particuliere verkoper in de best mogelijke omstandigheden zou kunnen ontvangen, na de beste voorbereiding, vrij van huur en gebruik. In de mededeling wordt "marktwaarde" gedefinieerd als de prijs waartegen de gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt

¹ PB C 209 van 10.7.1997, blz. 3.

² Een vastgoedtaxateur is een persoon met de vereiste academische kwalificaties en ervaring. De taxateur dient zijn taken onafhankelijk uit te voeren, dat wil zeggen dat openbare instanties geen aanwijzingen mogen geven met betrekking tot het resultaat van de taxatie. Taxatiebureaus van de Staat, ambtenaren of ander overheidspersoneel worden als onafhankelijk beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk wordt uitgesloten.

aangenomen dat de betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen³. De Commissie beschouwt de in het taxatieverslag opgenomen waarde als de marktwaarde op het tijdstip van de taxatie.

- (25) Op basis van de conclusies van de voormelde onafhankelijke vastgoedtaxateur is de Commissie van oordeel dat de door de gemeente gehanteerde prijs voor de gronden en gebouwen overeenstemt met de marktwaarde. Derhalve is er geen sprake van een economisch voordeel voor OCM.

A.2. Conclusie ten aanzien van staatssteun bij de verkoop van gronden

- (26) Aangezien OCM geen voordeel blijkt te zijn verleend, behoeft de Commissie de overige criteria van artikel 87, lid 1, niet nader te onderzoeken.
- (27) Gelet op bovenstaande beoordeling luidt de conclusie van de Commissie dat in het onderdeel van de maatregel dat betrekking heeft op de verkoop van gronden door de gemeente Mill en St. Hubert, geen staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag is verleend.

B. De ontwikkeling van de openbare ruimte en de planningskosten

B.1. Het gebruik van overheidsmiddelen

- (28) Zoals reeds vermeld, zal de gemeente Mill en St. Hubert een bijdrage leveren van 2,3 miljoen EUR. Dit bedrag van 2,3 miljoen EUR omvat een compensatie van maximaal 1,5 miljoen EUR voor het werkelijke verlies van het project, 500 000 EUR voor de ontwikkeling van de openbare ruimte en 350 000 EUR voor de gemeentelijke planningskosten van het project. De bijdrage van de gemeente Mill en St. Hubert wordt duidelijk uit overheidsmiddelen gefinancierd.

B.2. Een selectief economisch voordeel voor een onderneming

- (29) Met betrekking tot de algemene infrastructuur die de gemeente op de openbare ruimte dient te voorzien, tekent de Commissie het volgende aan. Wanneer het over deze algemene, publieke infrastructuur gaat, heeft de gemeente het over parkeervoorzieningen en de heraanleg van de openbare ruimte in de dorpskern. Zowel de toekomstige bewoners van de dorpskern als derde partijen zullen van deze infrastructuur gebruikmaken en hebben daar evenveel baat bij.
- (30) Zorgen voor een voor iedereen op gelijke voorwaarden toegankelijke algemene openbare infrastructuur - die de markt niet op louter commerciële voorwaarden kan

³ Artikel 49, lid 2, van Richtlijn 91/674/EEG van de Raad van 19 december 1991 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen, PB L 374 van 31.12.1991, blz. 7.

verschaffen - is een typische taak van de overheid⁴. In dat geval levert de infrastructuur niemand een specifiek voordeel op.

- (31) De Commissie wijst erop dat het bij stadsvernieuwingsprojecten gebruikelijk is dat de algemene planningskosten, met het oog op een degelijke planning van de projecten, om tot een kostenefficiënt en optimaal resultaat te komen, door overheden worden gedragen. De gemeente draagt geen kosten die normaal gesproken door de projectontwikkelaar hadden moeten worden gedragen.
- (32) In het licht van het voorgaande concludeert de Commissie derhalve dat de gemeente Mill en St. Hubert door de aanleg van de algemene infrastructuur op de openbare ruimte, zoals hiervoor beschreven, geen selectief voordeel verleent, maar louter haar taak als overheid vervult.
- (33) De Commissie is derhalve van oordeel dat er bij de aanleg van de algemene infrastructuur op de openbare ruimte in de gemeente Mill en St. Hubert geen sprake kan zijn van staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag. De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte (500 000 EUR) en de gemeentelijke planningskosten (350 000 EUR) van het project kunnen bijgevolg niet als staatssteun worden beschouwd.

B.3. Conclusie ten aanzien van staatssteun bij de inrichting van de openbare ruimte

- (34) In het licht van de voorgaande beoordeling besluit de Commissie dat er bij de aanleg van de algemene publieke infrastructuur en de financiering van de planningskosten door de gemeente geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag.

C. De gedeeltelijke dekking van het werkelijke projectverlies

C.1. Het gebruik van overheidsmiddelen

- (35) Zoals reeds is aangegeven, betaalt de gemeente Mill en St. Hubert een bedrag van maximaal 1,5 miljoen EUR als gedeeltelijke compensatie voor het werkelijke verlies van het project. Aangezien deze bijdrage door de gemeente Mill en St. Hubert wordt geleverd, zijn met deze maatregel duidelijk overheidsmiddelen gemoeid.

C.2. Een selectief economisch voordeel voor een onderneming

- (36) Aangezien de maatregel een gedeeltelijke compensatie vormt voor het werkelijke verlies, is deze duidelijk selectief aangezien de effecten ervan beperkt zijn tot de ondernemingen die bij dit project zijn betrokken.

C.3. Vervalsing van de mededinging

- (37) De gedeeltelijke compensatie van het werkelijke verlies zorgt ervoor dat dit project kan worden uitgevoerd. Zonder overheidsbijdrage zou dit project niet worden gerealiseerd. De steun veroorzaakt derhalve een rechtstreekse vervalsing van de

⁴ Besluit van de Commissie van 24 april 2007 betreffende Steunmaatregel N 60/2006 - Nederland - Project ontwikkeling mainport Rotterdam (PMR), (PB C 196 van 27.8.2007, blz. 1), punt 44.

mededinging aangezien nieuwe woningen en nieuw commercieel vastgoed op de markt worden gebracht, dat anders niet beschikbaar zou zijn.

C.4. Verstoring van het intracommunautaire handelsverkeer

- (38) Aangezien ook ondernemingen uit andere lidstaten actief zijn in de Nederlandse bouwsector, valt niet uit te sluiten dat deze maatregel het intracommunautaire handelsverkeer verstoort.

C.5. Verenigbaarheid met de gemeenschappelijke markt

- (39) Nu is komen vast te staan dat de aangemelde maatregel staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag omvat, dient te worden onderzocht of de maatregel verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt.
- (40) In artikel 87, lid 2, van het EG-Verdrag worden bepaalde soorten steun opgesomd die verenigbaar zijn met het EG-Verdrag. Gezien de aard en de doelstelling van de aangemelde maatregel is de Commissie van oordeel dat de punten a), b) en c) niet van toepassing zijn op de maatregel in kwestie; de Nederlandse autoriteiten hebben evenmin aangevoerd dat dit het geval is.
- (41) In artikel 87, lid 3, van het EG-Verdrag worden andere vormen van steun genoemd die als verenigbaar met de gemeenschappelijke markt kunnen worden aangemerkt. De Commissie wijst erop dat de gemeente Mill en St. Hubert zich niet in een steungebied bevindt en derhalve niet in aanmerking komt voor regionale steun uit hoofde van artikel 87, lid 3, onder a) of c). De afwijking van artikel 87, lid 3, onder b), is duidelijk niet van toepassing. De uitzondering van artikel 87, lid 3, onder d), met betrekking tot cultuur is evenmin van toepassing, omdat dit project nieuwbouw betreft en niet de renovatie van bestaande gebouwen of een ander cultureel doel beoogt.
- (42) Derhalve heeft de Commissie besloten de verenigbaarheid van de betrokken steunmaatregel met de gemeenschappelijke markt te toetsen aan de afwijking van artikel 87, lid 3, onder c), van het EG-Verdrag: 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.
- (43) Wanneer de verenigbaarheid van steun rechtstreeks aan artikel 87, lid 3, onder c), van het EG-Verdrag wordt getoetst, gaat de Commissie na of de steun is gericht op een duidelijk omschreven communautaire doelstelling, of de steunmaatregel, in vergelijking met andere beleidsinstrumenten, een geschikt instrument is om het vastgestelde probleem aan te pakken, of de steun doelgericht is en evenredig aan de beoogde doelstelling, en of de maatregel het handelsverkeer niet zodanig verandert dat het gemeenschappelijk belang wordt geschaad.

De aangemelde maatregel getoetst aan de communautaire doelstellingen en op zijn noodzaak

- (44) Herhaald dient te worden dat economische en sociale cohesie overeenkomstig de artikelen 2, 3 en 158 van het EG-Verdrag een communautaire doelstelling is. De versterking van de economische en sociale cohesie houdt in het bijzonder in dat ongelijkheden wat betreft het ontwikkelingsniveau van verschillende gebieden worden verkleind.
- (45) In dit verband heeft de Europese Raad in zijn verklaringen bij herhaling aangedrongen op minder versturende en beter gerichte staatssteun zodat overheidsmiddelen ook daadwerkelijk ten behoeve van EU-burgers worden ingezet voor doelstellingen van gemeenschappelijk belang, zoals het versterken van de economische en sociale cohesie.
- (46) Erkend wordt dat het cohesiebeleid kan bijdragen aan de totstandkoming van duurzame gemeenschappen door ervoor te zorgen dat economische, sociale en ecologische vraagstukken worden aangepakt door middel van geïntegreerde strategieën voor de vernieuwing, revitalisatie en ontwikkeling van zowel stedelijke als plattelandsgebieden⁵.
- (47) Overeenkomstig de beschikking van de Raad van 6 oktober 2006 betreffende communautaire strategische richtsnoeren inzake cohesie⁶ kan de herwaardering van stedelijke gebieden verschillende vormen aannemen. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het promoten van steden als motor van regionale ontwikkeling. Dergelijke maatregelen zijn gericht op het verbeteren van het concurrentievermogen, het bevorderen van het ondernemerschap en innovatie, de ontwikkeling van diensten, en impulsen om steden aantrekkelijker te maken. Er bestaan ook andere maatregelen om de interne cohesie binnen een stedelijk gebied te versterken door de situatie van in crisis verkerende probleemwijken te verbeteren, met name door het herstel van het fysieke milieu, de herontwikkeling van brownfields, en het behoud en de ontwikkeling van historisch en cultureel erfgoed. Bovendien helpt een stedelijk milieu van hoge kwaliteit "Europa aantrekkelijker te maken om te investeren en te werken"⁷. Het is derhalve raadzaam een plan voor duurzame stadsontwikkeling op middellange en lange termijn uit te werken om de coherentie en de milieukwaliteit van de investeringen te waarborgen.
- (48) De Commissie is derhalve van oordeel dat een project voor de fysieke, economische en sociale herwaardering van stedelijke gebieden wel degelijk een communautaire doelstelling is. Zij tekent aan dat de betrokken maatregel bijdraagt tot de versterking van de economische en sociale cohesie, hetgeen volgens de artikelen 2, 3 en 158 van het EG-Verdrag een doelstelling van de Gemeenschap is. De maatregel in kwestie draagt derhalve bij tot de verwezenlijking van

⁵ Cf. Beschikking 2006/702/EG van de Raad van 6 oktober 2006 betreffende communautaire strategische richtsnoeren inzake cohesie, PB L 291 van 21.10.2006, blz. 11; mededeling van de Commissie aan de Raad en het Europees Parlement "Cohesiebeleid en steden - Bijdrage van steden en agglomeraties aan groei en werkgelegenheid in de regio's", COM(2006) 385 definitief van 13.7.2006.

⁶ Ibidem.

⁷ Ibidem.

communautaire doelstellingen en kan dan ook als maatregel van gemeenschappelijk belang worden aangemerkt.

C.6. Conclusie ten aanzien van staatssteun voor de gedeeltelijke compensatie van de werkelijke verliezen

- (49) In het licht van de voorgaande beoordeling besluit de Commissie dat het onderdeel van de maatregel met betrekking tot de gedeeltelijke compensatie van de door OCM op dit project geleden werkelijke verliezen, staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag vormt.
- (50) De werkelijke verliezen van het project zijn evenwel inherent aan het door overheden opgelegde herontwikkelingsplan en door de compensatie daarvan wordt geen voordeel toegekend aan een marktpartij. De verstoring van de mededinging en de potentiële negatieve effecten daarvan op het intracommunautaire handelsverkeer wegen niet op tegen de effecten van het project op de levensvatbaarheid op lange termijn van de dorpskern van deze kleine plattelandsgemeente.
- (51) De gedeeltelijke compensatie van de werkelijke verliezen is bovendien beperkt tot het minimum dat noodzakelijk is om een correcte uitvoering van het project te waarborgen. Een externe en onafhankelijke deskundige heeft ex ante gecontroleerd of de geraamde kosten marktconform zijn. De bijdrage van de gemeente Mill en St. Hubert is voorts beperkt tot de ex post gecertificeerde werkelijke kosten van het project of tot een bedrag van 1,5 miljoen EUR, indien dat lager is.
- (52) De Commissie concludeert dan ook dat de steun die de werkelijke projectverliezen dekt zoals die ex post door een deskundige zijn berekend, de ontwikkeling van economische bedrijvigheid of van bepaalde regionale economieën vergemakkelijkt, zonder dat de voorwaarden waaronder het handelsverkeer plaatsvindt zodanig worden veranderd dat het gemeenschappelijke belang wordt geschaad.
- (53) Op basis van de bovenstaande overwegingen is de Commissie van oordeel dat de steun die de werkelijke projectverliezen dekt zoals die ex post door een deskundige zijn berekend, beperkt tot een maximumbedrag van 1,5 miljoen EUR, op grond van artikel 87, lid 3, onder c), van het EG-Verdrag verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt⁸.

⁸ In overweging 47 van Beschikking 2006/746/EG 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) (PB L 307 van 7.11.2006, blz. 207) heeft de Commissie geoordeeld dat "het gedeelte van de steun dat het werkelijke verlies van het project dekt, zoals na oplevering berekend door een onafhankelijke accountant (...), verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt op basis van artikel 87, lid 3, onder c)".

4. BESLUIT

- (54) Mitsdien besluit de Commissie dat de verkoop van gronden door de gemeente Mill en St. Hubert, het aanleggen van algemene infrastructuur en de financiering van de gemeentelijke planningskosten geen staatssteun vormen.
- (55) De Commissie heeft dan ook besloten dat de maatregel om de werkelijke verliezen van het project te dekken, staatssteun vormt die op grond op grond van artikel 87, lid 3, onder c), van het EG-Verdrag verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt.
- (56) Dit besluit loopt in geen geval vooruit op de uitkomst van een eventueel verder onderzoek door de Commissie naar de inachtneming van de communautaire regels inzake overheidsopdrachten.

Ingeval deze brief vertrouwelijke gegevens mocht bevatten die niet aan derden mogen worden bekendgemaakt, wordt u verzocht de Commissie daarvan binnen vijftien werkdagen vanaf de ontvangst van dit schrijven in kennis te stellen. Ontvangt de Commissie binnen de vastgestelde termijn geen met redenen omkleed verzoek, dan neemt zij aan dat u instemt met mededeling aan derden en bekendmaking van de volledige tekst van dit schrijven in de authentieke taal op Internet: http://ec.europa.eu/community_law/state_aids/state_aids_texts_nl.htm.

Dit verzoek dient bij aangetekend schrijven of bij faxbericht te worden gericht aan:

Europese Commissie
Directoraat-generaal Concurrentie
Griffie Staatssteun
J-70 3/225
1049 Brussel
België
Fax: +32 229-61242

Met bijzondere hoogachting,
Voor de Commissie

Neelie KROES
Lid van de Commissie