



Europese Commissie

Brussel, 4.5.2018
C(2018) 2615 final

OPENBARE VERSIE

Dit document is een intern document van de Commissie dat louter ter informatie is bedoeld.

**Betreft: Steunmaatregel SA.34815 (2017/NN) (ex 2012/CP) – Nederland
"Jachthaven Scharendijke" in Nederland**

Excellentie,

1. PROCEDURE

- (1) Per brief van 9 mei 2012 heeft de Commissie een klacht ontvangen over staatssteun die door de gemeente Schouwen-Duiveland ("de gemeente") zou zijn verleend aan Watersport Vereniging Scharendijke ("WVS") en/of de Stichting Jachthaven Scharendijke ("SJS"). De klacht was ingediend door de Stichting Loket Eerlijke Concurrentie Watersport¹ ("LEC"), namens drie jachthavens en een verkoper van boten uit de Zuidwestelijke Delta Zeeland/Zuid-Holland². Op 29 augustus 2012 heeft de klager nadere informatie ingediend.
- (2) De klacht is op 12 september 2012 doorgestuurd naar de Nederlandse autoriteiten, die op 23 november 2012 en 7 december 2012 hun opmerkingen hebben ingediend.
- (3) De klager had intussen op 15 november 2012, 30 november 2012, 4 december 2012 en 20 december 2012 aanvullende informatie verstrekt.

¹ De Stichting LEC Watersport is in 2011 opgericht door de vereniging voor bedrijven in de watersport HISWA en heeft als doel een gelijk speelveld in de watersportsector te bevorderen en overheidsactiviteiten tegen te gaan die de concurrentie vervalsen of de markt verstoren.

² Op verzoek is hun identiteit geheim gehouden.

Zijne Excellentie de Heer Stef Blok
Minister van Buitenlandse Zaken
Rijnstraat 8
NL - 2515 XP Den Haag

- (4) Op 19 december 2012 hebben de diensten van de Commissie de opmerkingen van de Nederlandse autoriteiten doorgestuurd naar de klager. De klager heeft op 1 oktober 2013 op deze opmerkingen gereageerd. Deze reactie is op haar beurt doorgestuurd naar de Nederlandse autoriteiten, die in hun brieven van 30 januari 2014 en 4 februari 2014 opmerkingen hebben ingediend.
- (5) De Nederlandse autoriteiten hebben op 23 mei 2014 aanvullende informatie verstrekt. Op 7 juli 2014 is een vergadering met de Nederlandse autoriteiten gehouden. De Nederlandse autoriteiten hebben vervolgens op 8 augustus 2014 aanvullende informatie ingediend.
- (6) Op 23 januari 2015 hebben de diensten van de Commissie de klager een brief gestuurd waarin zij het voorlopige standpunt uiteenzetten dat de maatregel geen staatssteun is.
- (7) Op 12 mei 2015 heeft de klager een reactie op de voorlopige beoordeling door de diensten van de Commissie ingediend. Op 9 oktober 2015, 26 januari 2016 en 12 april 2016 heeft de klager aanvullende informatie ingediend.
- (8) Op 11 juli 2016 hebben de diensten van de Commissie de reacties van de klager samen met een aantal vragen doorgestuurd naar de Nederlandse autoriteiten. De Nederlandse autoriteiten hebben geantwoord op 30 september 2016.
- (9) In de tussentijd heeft de klager op 25 augustus, 26 oktober en 20 december 2016 aanvullende informatie ingediend.
- (10) Op 23 december 2016 hebben de diensten van de Commissie de door de klager ingediende informatie doorgestuurd naar de Nederlandse autoriteiten, die op 31 januari 2017 hebben geantwoord. Op 1 mei 2017 en 19 januari 2018 hebben de Nederlandse autoriteiten aanvullende informatie ingediend.

2. BESCHRIJVING VAN DE FEITEN

- (11) De "Jachthaven Scharendijke", met ongeveer 700³ ligplaatsen, bevindt zich in de gemeente en maakt deel uit van de haventerreinen van "Haven Kloosternol". Waterschap Scheldestromen, een regionaal overheidsorgaan, is de eigenaar van die terreinen, die het voorwerp vormen van een erfpachtovereenkomst⁴ met de gemeente. De gemeente op haar beurt geeft een deel van de haven Kloosternol in verhuur en ondererfpacht.
- (12) Jachthaven Scharendijke werd sinds de jaren 1970 zonder winst oogmerk geëxploiteerd door WVS, samen met de gemeente. WVS is een amateurwatersportvereniging die de belangen behartigt van haar leden van wie de boten zijn aangemeerd in de jachthaven.

³ De Nederlandse autoriteiten hebben aangegeven dat de jachthaven sinds 2012 over ongeveer 700 ligplaatsen beschikt, waaronder vaste boxen en tijdelijke ligplaatsen. Sommige bronnen die door de klager en/of de Nederlandse autoriteiten worden gebruikt, vermelden hogere cijfers en andere bronnen lagere (grofweg tussen 650 en 850 ligplaatsen). Volgens de Nederlandse autoriteiten zijn deze verschillen het gevolg van ontwikkelingen in de loop der tijd en verschillende berekeningsmethodes.

⁴ Overeenkomstig artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek is erfpacht een zakelijk recht dat de eigenaar ervan (de erfpachter) het recht geeft een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Artikel 5:93 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de erfpachter bevoegd is de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.

- (13) In een huurovereenkomst tussen WVS en de gemeente is bepaald dat WVS de gemeente een jaarlijkse "huur" zou betalen die gelijk is aan de exploitatiekosten van de jachthaven (kapitaallasten, onderhoudskosten, erfpachtcanon enz.). Bij een overschot of tekort aan huuropbrengsten moest de huur naar boven of naar beneden worden aangepast⁵. De Nederlandse autoriteiten hebben aangegeven dat deze verhoging of verlaging van de "huur" correleert met een verhoging of verlaging van de ligplaatstarieven. De meest recente huurovereenkomst dateert van 2003 en heeft 31 december 2007 als einddatum. Die overeenkomst bevat tevens de intentieverklaring van beide partijen bij de overeenkomst om op dat ogenblik over een nieuwe overeenkomst te onderhandelen⁶.
- (14) In 2007-2008 heeft de gemeente besloten Jachthaven Scharendijke te privatiseren. WVS heeft op grond van de bepalingen van de huurovereenkomst, en met name de bepaling inzake de intentie tot verlenging van de huurovereenkomst, verzet aangetekend tegen de beoogde privatisering. In dat verband hebben de Nederlandse autoriteiten verschillende brieven ingediend, namelijk de brieven die de gemeente destijds van de advocaten van WVS had ontvangen. De daaropvolgende onderhandelingen hebben geleid tot het vastleggen van een gegarandeerde huur voor de leden van WVS (zie ook (20)) en een exclusieve positie van WVS bij de onderhandelingen over de verwerving van de jachthaven. Zodoende probeerde de gemeente het door haar realistisch geachte risico af te wenden dat WVS een rechtszaak zou aanspannen om de bestaande huurovereenkomst te verlengen, wat het privatiseringsproces zou hebben ondermijnd. Het feit dat de diverse overeenkomsten over de jachthaven tussen WVS en de gemeente al van dertig jaar terug dateerden (punt (12)), versterkte volgens de gemeente op dat vlak nog de positie van WVS.
- (15) Op 6 februari 2012 heeft de gemeente met SJS een ondererfpachtovereenkomst voor vijftig jaar met een recht van opstal⁷ gesloten. SJS is een stichting die door WVS is opgericht, en opereert eveneens zonder winstoogmerk.
- (16) Hoewel de overeenkomst formeel gesloten is tussen de gemeente en SJS, werd de ondererfpachtovereenkomst (d.w.z. de verkoop van een zakelijk recht) onderhandeld door de gemeente en WVS. Volgens de Nederlandse autoriteiten is SJS als een afzonderlijke entiteit voor de verwerving van de ondererfpacht opgericht om de toekomstige commerciële exploitatie van de jachthaven duidelijk te scheiden van WVS en haar individuele booteigenaren.
- (17) Op grond van de ondererfpachtovereenkomst heeft SJS aan de gemeente een eenmalige betaling van 997 500 EUR gedaan voor de roerende zaken en de bestaande gebouwen en werken op het terrein (de "opstallen"⁸). Daarnaast is voor de

⁵ Artikel 3.8 van de huurovereenkomst.

⁶ Artikel 16 van de huurovereenkomst.

⁷ Volgens artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek is een recht van opstal een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

⁸ Volgens artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wordt onder "opstal" verstaan gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. Het "recht van opstal" houdt daarmee verband.

verwerving van de ondererfpacht van de gemeente een erfpachtcanon⁹ van 58 481,10 EUR per jaar vastgesteld.

- (18) De ondererfpachtovereenkomst bepaalt bovendien dat SJS de onderhoudsreserve ontvangt die was opgebouwd tijdens de periode waarin de jachthaven aan WVS werd verhuurd. In de loop der jaren waren de door de WVS geïnde liggelden namelijk hoger uitgevallen dan de exploitatiekosten van de jachthaven en waren er reserves opgebouwd. Ondanks de bepalingen van de huurovereenkomst waren de liggeldtarieven vervolgens niet verlaagd. Dit overschot aan huuropbrengsten is in plaats daarvan steeds gestort in een onderhoudsreserve, die uiteindelijk 583 891 EUR bedroeg. De Nederlandse autoriteiten hebben aangegeven dat de opgebouwde reserve op grond van de huur- en exploitatieovereenkomst toekwam aan WVS (zie punt (13)). WVS heeft de gemeente echter verzocht het bedrag aan SJS uit te betalen¹⁰. In de praktijk is de onderhoudsreserve bij de eindafrekening onmiddellijk van de prijs van de ondererfpacht afgetrokken.
- (19) De ondererfpachtovereenkomst verplicht SJS de jachthaven te onderhouden en te vernieuwen waar nodig. In afwijking daarvan zal de gemeente echter een aantal specifieke onderhoudstaken voor haar rekening nemen indien de kosten meer dan 130 000 EUR bedragen (en enkel in het geval van onvoorziene extra kosten). Dit bedrag van 130 000 EUR stemt overeen met de geraamde kosten van de genoemde onderhoudstaken zoals weergegeven in een strategisch document voor exploitatie en beheer uit 2009 dat was opgesteld in het kader van de privatiseringsonderhandelingen¹¹.
- (20) Volgens de ondererfpachtovereenkomst moet SJS bovendien de zogeheten huurprivileges van WVS respecteren. Meer bepaald garandeert SJS tien jaar lang voldoende ligplaatsen voor WVS, terwijl bij de prijsvaststelling de bestaande tarieven voor WVS-leden als uitgangspunt gelden. Zoals aangegeven (in punt (14)) waren deze huurprivileges vastgelegd tijdens de onderhandelingen tussen WVS en de gemeente die aan de ondererfpachttransactie voorafgingen¹² (zie voor het tijdschema ook punt (72)). De privileges berusten op de huurovereenkomst op lange termijn die WVS met de gemeente had, en zijn bedoeld om de belangen van de individuele leden van WVS te beschermen.
- (21) Zowel de erfpachtcanon als de opstalvergoeding (zie punt (17)) zijn bepaald op basis van externe taxaties. Voor de jachthaven zijn twee onafhankelijke taxaties opgesteld: het rapport van Houdringe Recreatiemakelaars van juli 2009 en het rapport van Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij van maart 2010. De taxatie van Houdringe Recreatiemakelaars voor de roerende zaken en de opstallen bedroeg 1 345 000 EUR en voor de erfpachtcanon 119 925 EUR. Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij kwam uit op een taxatie van 997 500 EUR voor de roerende zaken en de opstallen en 58 481 EUR voor de erfpachtcanon.

⁹ Overeenkomstig artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek kan in de akte van vestiging van de erfpacht aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar van de onroerende zaak op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen.

¹⁰ Zie Watersport Vereniging Scharendijke, *Brief aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Schouwen-Duiveland, betreft: Jachthaven Scharendijke*, 14 januari 2011.

¹¹ Grontmij/Marktplan (2009). *Document voor exploitatie en beheer*. Houten: Grontmij/Marktplan.

¹² Ze worden onder meer in het in voetnoot 11 genoemde strategische document uit 2009 beschreven.

(22) Omdat beide taxaties onderling nogal sterk verschilden, werden zij vervolgens vergeleken in een derde rapport (van Muller uit november 2010). In dit derde rapport werd geconstateerd dat het verschil tussen de waarden in de vorige rapporten te verklaren was doordat de huurprivileges voor de bestaande ligplaatshouders waren meegenomen in de taxatie van Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij, waardoor de prijs lager uitviel. In de definitieve ondererfpachtovereenkomst zijn deze huurprivileges in aanmerking genomen en is uitgegaan van de waarden uit het taxatierapport van Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij.

3. DE KLACHT

(23) De klager betoogt dat de jachthaven in 2012 onder de marktwaarde aan SJS is verkocht. Volgens de klager gaat het om staatssteun van in totaal meer dan 5 miljoen EUR. De klager verwijst in dit verband naar de waarde van de onderhoudsreserve en naar de verschillen tussen de twee taxaties, waaronder verschillende berekeningen van de erfpachtcanon over de vijftigjarige duur van de ondererfpacht.

(24) De klacht omvat drie elementen:

- a) de huurprivileges voor bestaande ligplaatshouders en het effect daarvan op de ondererfpachtovereenkomst;
- b) de in de ondererfpachtovereenkomst vermelde bedragen;
- c) de overdracht van de onderhoudsreserve.

Hierna worden deze drie beschouwd als afzonderlijke submaatregelen die een rol spelen bij de privatiseringstransactie.

(25) Ten eerste betwist de klager de door WVS bij de verkoop van de jachthaven verkregen *huurprivileges*, die het verschil tussen de twee taxatierapporten (punt (22)) zouden verklaren. Zoals in punt (20) is uiteengezet, heeft WVS gedurende tien jaar toegang tot voldoende ligplaatsen tegen vaste tarieven die zijn gebaseerd op de bestaande tarieven voor haar leden (d.w.z. ligplaatstarieven). Volgens de klager heeft de gemeente inkomsten gederfd door de jachthaven te verkopen op basis van de privileges. De klager is van mening dat WVS en SJS door de sterke onderlinge functionele, economische en organisatorische banden één economische eenheid vormen. De aan WVS toegekende privileges moeten daarom volgens de klager worden geacht ook te zijn toegekend aan SJS; beide zijn ondernemingen in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU.

(26) Wat betreft de organisatorische banden stelt de klager dat WVS zeggenschap behoudt over de activiteiten van SJS. De klager verwijst met name naar de banden tussen SJS en WVS als het gaat om de benoeming en het ontslag van bestuursleden in het kader van de statuten van SJS van 7 oktober 2011. Wat betreft de functionele banden stelt de klager voorts dat WVS en SJS als één organisatie optreden, en noemt hij als voorbeeld de gezamenlijke communicatie, facturering en de gemeenschappelijke website in de periode 2013-2014. Wat betreft de economische banden wijst de klager erop dat WVS aan SJS financiële middelen ter beschikking heeft gesteld, en verwijst hij naar een achtergestelde lening die WVS aan SJS heeft verstrekt voor de aankoop van de jachthaven.

- (27) De klager voert aan dat de toekenning van een financieel voordeel aan WVS, die samen met SJS als één economische entiteit moet worden beschouwd, automatisch een selectief voordeel voor SJS vormt.
- (28) De klager voert bovendien aan dat zelfs indien er geen rechtstreeks voordeel voor SJS was, SJS indirect zou profiteren van de aan WVS toegekende privileges. Door de privileges was de waarde van de jachthaven veel lager en hoefde SJS er dus veel minder voor betalen. Volgens de klager kan SJS daardoor lagere tarieven in rekening brengen voor tijdelijke ligplaatsen en haar investering toch terugverdienen. De klager heeft gegevens ingediend over de tarieven die door Jachthaven Scharendijke en een aantal andere commerciële jachthavens in de regio in rekening worden gebracht, teneinde aan te tonen dat de tarieven van Jachthaven Scharendijke onder de marktprijs liggen. De klager voert voorts aan dat de betrokken booteigenaren als gevolg van de privileges zeer weinig tot geen incentive hebben om van jachthaven te veranderen. Volgens de klager heeft dit een verstarrend effect op de markt en worden concurrerende commerciële jachthavens derhalve beperkt in hun uitbreidingsplannen.
- (29) Bovendien voert de klager aan dat ook de bootverkopers en de andere commerciële ondernemingen op de watersportmarkt (zeilscholen enz.), die veelal op jachthavens zijn gevestigd, door de betrokken maatregel worden geschaad. Enerzijds heeft een beperktere "doorstroom" ongunstige gevolgen voor de verkoop van boten en aanverwante producten in de jachthaven. Anderzijds zorgen de lagere tarieven voor tijdelijke ligplaatsen voor meer passanten in de jachthaven van Scharendijke en lopen concurrerende winkels en verkopers in andere jachthavens daardoor klanten mis.
- (30) Ten tweede, en in verband hiermee, verwijst de klager naar de *ondererfpachtovereenkomst*. De klager maakt in dit verband een onderscheid tussen de taxatie van de roerende zaken en de opstallen enerzijds en de erfpachtcanon anderzijds. Volgens de klager zijn beide onder de marktwaarde getaxeerd.
- (31) Wat de taxatie van de roerende zaken en de opstallen betreft, stelt de klager dat niet is voldaan aan de voorwaarden van de mededeling betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties¹³ (hierna "de grondverkoopmededeling" genoemd). Volgens de klager zijn de onderhandelingen tussen de gemeente en WVS in 2008 gestart en heeft WVS op 17 april 2009 haar eerste bod uitgebracht. Het eerste taxatierapport dateert van juli 2009. Met andere woorden, er zijn volgens de klager geen taxaties gemaakt vóór de start van de verkooponderhandelingen, wat in strijd is met de grondverkoopmededeling. De klager concludeert dat onder die omstandigheden niet kan worden gewaarborgd dat de minimale verkoopprijs al vóór de start van de onderhandelingen vaststond. Bovendien stelt de klager dat de gemeente, op grond van de grondverkoopmededeling, de huurprivileges niet als voorwaarde aan de verkoop mag verbinden.
- (32) Volgens de klager is de taxatiewaarde van de erfpacht evenmin marktconform omdat diezelfde privileges zijn meegerekend. De klager stelt dat de privileges de waarde van de jachthaven voor WVS/SJS niet verlagen en daarom niet in aanmerking hadden mogen worden genomen.

¹³ PB C 209 van 10.7.1997, blz. 3.

- (33) Voor zover de taxatierapporten van 2009 en 2010 als marktconform kunnen worden beschouwd, stelt de klager dat in de taxatierapporten geen rekening is gehouden met twee andere elementen die van invloed zijn op de waarde van de jachthaven. De klager stelt dat de taxatie had moeten worden overgedaan omdat de gemeente na de taxatie de volgende verkoopvoorwaarden heeft gewijzigd:
- a) de gemeente heeft in december 2010 besloten de verkoopvoorwaarden met betrekking tot innovatie, renovatie en uitbreiding van de jachthaven te schrappen. De klager erkent dat elke koper de verouderde jachthaven hoe dan ook zou innoveren, renoveren en uitbreiden. Nu de gemeente echter haar eisen heeft laten vallen, kan de koper dit naar eigen inzicht en in eigen tempo doen. Het feit dat de eisen zijn vervallen, heeft dus volgens de klager een duidelijk waardeverhogend effect;
 - b) de gemeente heeft in 2010 en 2011 voor een bedrag van 166 000 EUR achterstallig onderhoud uitgevoerd.
- (34) Tot slot stelt de klager dat de gemeente op grond van de overeenkomst bepaalde onderhoudskosten boven 130 000 EUR vergoedt, hetgeen hij als een niet-marktconforme bepaling in de ondererfpachtovereenkomst ziet.
- (35) Ten derde heeft de klager bezwaar aangetekend tegen de *overdracht van de onderhoudsreserve* aan WVS/SJS. Daarmee is in de taxatierapporten geen rekening gehouden, hoewel dat volgens de klager wel had gemoeten, omdat de waarde van de ondererfpacht (met name het bedrag voor de roerende zaken en de opstallen) daardoor navenant hoger zou uitvallen (d.w.z. 997 500 EUR + 583 891 EUR). In plaats daarvan is de jachthaven verkocht voor 413 609 EUR (d.w.z. 997 500 EUR – 583 891 EUR, wat erop neerkomt dat de waarde van de ondererfpacht is verlaagd met de onderhoudsreserve). De klager stelt dat de onderhoudsreserve werd beheerd door de gemeente en dat een gemeentebesluit was vereist om te bepalen wat er met de reserve moest gebeuren. Daarom betreft deze transactie gedeelfde staatsmiddelen die toerekenbaar zijn aan de staat.
- (36) Tot slot onderstreept de klager dat de maatregelen gevolgen hebben voor de handel en de concurrentie. De klager verwijst in dat verband naar het aantal ligplaatsen, het percentage buitenlandse booteigenaren dat een vaste ligplaats huurt (37 % volgens de klager), het hoge bedrag van de beweerde steun, de jaarlijkse omzet (geraamd op 563 000 EUR in 2014) en de toeristische ambities voor de jachthaven.

4. BEOORDELING VAN DE MAATREGELLEN

4.1. Staatssteun

- (37) Overeenkomstig artikel 107, lid 1, VWEU "*zijn steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de interne markt, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt*".
- (38) Om te worden aangemerkt als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU, moet een maatregel dus voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden: a) het moet gaan om staatsmiddelen, b) de maatregel moet een onderneming een economisch voordeel opleveren, c) dit voordeel moet selectief zijn, en d) de

maatregel moet de mededinging vervalsen (of dreigen te vervalsen) voor zover deze het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt. Als een van deze criteria niet is vervuld, wordt de maatregel niet als staatssteun aangemerkt.

- (39) Wat de beïnvloeding van het handelsverkeer tussen de lidstaten betreft, heeft de Commissie met betrekking tot Nederlandse jachthavens al eerder geconcludeerd dat de maatregelen geen nadelige invloed hadden op het handelsverkeer tussen de lidstaten¹⁴. De Nederlandse autoriteiten hebben eveneens aangevoerd dat de betrokken maatregelen geen effect sorteren op het handelsverkeer. De Commissie gaat daarom eerst na of de onderzochte maatregelen gevolgen kunnen hebben voor het handelsverkeer binnen de Unie.

4.1.1. *Beïnvloeding van het handelsverkeer en de mededinging*

- (40) Overheidssteun kan worden geacht het handelsverkeer binnen de Unie te beïnvloeden zelfs als de ontvanger niet rechtstreeks in grensoverschrijdend handelsverkeer betrokken is. Zo kan de steun het voor marktdeelnemers uit andere lidstaten moeilijker maken om de markt te betreden, omdat het lokale aanbod erdoor in stand wordt gehouden of wordt verruimd,¹⁵ of om hun recht van vestiging uit te oefenen.
- (41) Om beïnvloeding van het handelsverkeer vast te stellen, hoeft de markt niet te worden afgebakend of de impact van de maatregel op de concurrentiepositie van de begunstigde en haar concurrenten nader te worden onderzocht¹⁶.
- (42) Beïnvloeding van het handelsverkeer binnen de Unie kan echter niet louter hypothetisch of verondersteld zijn. Op basis van de voorzienbare gevolgen van de maatregel moet worden vastgesteld waarom de maatregel de mededinging vervalst of dreigt te vervalsen en het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kan beïnvloeden¹⁷.
- (43) Het lijkt daarom passend om meer bepaald na te gaan of de begunstigde goederen of diensten levert aan een beperkt gebied in een lidstaat en het onwaarschijnlijk is dat hij klanten uit andere lidstaten zal aantrekken, en of valt te voorzien dat de maatregel meer dan een marginaal effect zal hebben op de voorwaarden voor grensoverschrijdende investeringen of grensoverschrijdende vestiging.

¹⁴ C10/2003 – Nederland, jachthavens zonder winstoogmerk, http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_C10_2003; SA.39403 (2014/N) – Nederland, Investeringssteun voor de haven Lauwersoog, http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_39403.

¹⁵ Arrest van het Hof van Justitie van 14 januari 2015, *Eventech Ltd/Parking Adjudicator*, C-518/13, ECLI:EU:C:2015:9, punt 67; arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2013, *Libert e.a.*, gevoegde zaken C-197/11 en C-203/11, ECLI:EU:C:2013:288, punt 78; arrest van het Hof van Justitie van 24 juli 2003, *Altmark Trans*, C-280/00, ECLI:EU:C:2003:415, punt 78.

¹⁶ Arrest van het Hof van Justitie van 17 september 1980, *Philip Morris*, 730/79, ECLI:EU:C:1980:209. Arrest van het Gerecht van 4 september 2009, *Italië/Commissie*, T-211/05, ECLI:EU:T:2009:304, punten 157-160. Arrest van het Gerecht van 15 juni 2000, *Alzetta*, gevoegde zaken T-298/97, T-312/97 enz., ECLI:EU:T:2000:151, punt 95.

¹⁷ Arrest van het Gerecht van 6 juli 1995, *AITEC e.a./Commissie*, gevoegde zaken T-447/93, T-448/93 en T-449/93, ECLI:EU:T:1995:130, punt 141.

- (44) Wat betreft het gebied waarin de mogelijke begunstigde actief is, stelt de Commissie in dit geval vast dat booteigenaren meestal een vaste ligplaats zoeken in de buurt van hun woonplaats of nabij een populair watersportgebied¹⁸.
- (45) De Commissie merkt bovendien op dat de jachthaven een beperkt deel van de watersportmarkt vormt. Volgens gegevens van de VVV Zeeland uit 2016 zijn er 48 jachthavens in de regio, die samen goed zijn voor 11 259 ligplaatsen¹⁹. Volgens de gegevens van de Nederlandse autoriteiten waren er in 2015 ongeveer 168 000 ligplaatsen in Nederland²⁰. In de Europese Unie zijn er in totaal ongeveer 1 750 000 ligplaatsen²¹.
- (46) In vergelijking daarmee vormen de pakweg 700 ligplaatsen van Jachthaven Scharendijke een gering aantal. Ze vertegenwoordigen slechts 6 % van de regionale, 0,4 % van de Nederlandse en 0,04 % van de Europese markt voor ligplaatsen.
- (47) Bovendien bedraagt de jaarlijkse omzet van de jachthaven volgens de gegevens van de Nederlandse autoriteiten minder dan 500 000 EUR en is 90 % daarvan afkomstig uit de verhuur van vaste ligplaatsen.
- (48) De Commissie gaat er bijgevolg van uit dat de jachthaven een beperkte geografische reikwijdte heeft.
- (49) Jachthaven Scharendijke wordt echter gekenmerkt door een relatief hoog percentage niet-Nederlandse booteigenaren. Voor de regio Zeeland als geheel werd in een studie van Waterrecreatie Advies²² uit 2009 het aantal niet-Nederlandse ligplaatshouders op 41 % geraamd (tegenover 40 % in 2003). Bijna alle niet-Nederlandse booteigenaren zijn afkomstig uit België en Duitsland. Uit een quickscan van ongeveer de helft van de jachthavens door Waterrecreatie Advies in 2015²³ is gebleken dat het percentage niet-binnenlandse eigenaren van ligplaatsen ongeveer 42 % bedraagt. Deze studies wijzen met andere woorden op een relatief hoog maar stabiel aandeel van niet-Nederlandse booteigenaren met een vaste ligplaats in de jachthavens van de regio.
- (50) Specifiek voor de Jachthaven Scharendijke heeft de klager gegevens verstrekt uit een telefonische enquête van augustus 2012. Daarin komt het aandeel niet-binnenlandse booteigenaren dat in de jachthaven een vaste ligplaats huurt, uit op 37 %. Volgens de meest recente gegevens van de Nederlandse autoriteiten (uit 2016), komt 36 % van de leden die permanent een boot in Jachthaven Scharendijke hebben liggen, van buiten Nederland.
- (51) De Commissie komt tot de conclusie dat uit het beschikbare bewijsmateriaal blijkt dat de jachthaven in elk geval al booteigenaren van buiten de landsgrenzen aantrekt.

¹⁸ PriceWaterhouseCoopers (2005). *Onderzoek naar de problematiek Markt en Overheid*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, blz. 123.

¹⁹ VVV Zeeland (2016). *Deltagids*. Domburg: VVV Zeeland, blz. 62-63.

²⁰ Bron: <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Jachthavens> (geraadpleegd in september 2016).

²¹ Bron: <http://www.europeanboatingindustry.eu/facts-and-figures> (geraadpleegd in september 2016).

²² Waterrecreatie Advies (2009). *Evaluatie watersportbeleid provincie Zeeland 2000-2008. Onderzoek in opdracht van de Provincie Zeeland*. Lelystad: Waterrecreatie Advies, blz. 13.

²³ Waterrecreatie Advies (2015). *Ontwikkeling watersport provincie Zeeland 2009-2015. Uitkomsten Quickscan*. Lelystad: Waterrecreatie Advies.

- (52) Wat het effect op de voorwaarden van grensoverschrijdende investeringen of grensoverschrijdende vestiging betreft, merkt de Commissie echter op dat de maatregelen die hier ter discussie staan, niet tot een verhoging van de capaciteit of van het aantal ligplaatsen zullen leiden. De Commissie merkt ook op dat de lage boottarieven (huurprivileges) niet voor eventuele extra ligplaatsen gelden, maar enkel de bestaande situatie van de leden van WVS beschermen voor een periode van maximaal tien jaar.
- (53) Bijgevolg zouden de bestreden maatregelen hoogstens het effect hebben dat de markt "bevriest". Dit geldt met name voor de aantrekkelijkheid van de jachthaven over de grens. De verwachte effecten op de voorwaarden voor grensoverschrijdende investeringen of grensoverschrijdende vestiging zullen daarom wellicht zeer beperkt blijven.
- (54) Al met al komt de Commissie tot de conclusie dat het verzorgingsgebied van de mogelijke begunstigde niet beperkt blijft tot het lokale niveau. Ook al hebben de bestreden maatregelen geen significante gevolgen voor de internationale aanwezigheid van de jachthaven, noch voor de voorwaarden van grensoverschrijdende investeringen of grensoverschrijdende vestiging op deze markt, kan op basis van de beschikbare informatie niet met zekerheid worden uitgesloten dat er sprake is van een effect op de handel.
- (55) In haar verdere beoordeling van de vraag of de maatregel op grond van de andere elementen (de in punt (38) genoemde punten a), b) en c)) staatssteun is, onderscheidt de Commissie de volgende drie aspecten:
- a) de toekenning van huurprivileges aan booteigenaren die door WVS worden vertegenwoordigd;
 - b) de waarden die in de ondererfpachtovereenkomst zijn vastgesteld, rekening houdend met de toegekende privileges;
 - c) de overdracht van de onderhoudsreserve.

4.1.2. Bestaan van steun wat betreft de huurprivileges

- (56) De huurprivileges zijn toegekend aan individuele, door WVS vertegenwoordigde booteigenaren/lichthouder. Volgens de Nederlandse autoriteiten was de bescherming van hun belangen bij de beëindiging van de langdurige huurovereenkomst tussen de gemeente en WVS de onderliggende doelstelling (zie de punten (14) en (20)). Zij stellen dat de huurprivileges als zodanig een privaatrechtelijke compensatie voor de individuele booteigenaren vormen. De huurprivileges vormen een voortzetting van de huurvoorwaarden voor WVS en haar leden. In deze constructie is WVS louter een vehikel waarmee de huurprivileges aan de individuele booteigenaren worden doorgegeven in de vorm van lagere liggeldtarieven.
- (57) Met de huurprivileges wordt de situatie verlengd die in de oorspronkelijke huurovereenkomst is vastgelegd, namelijk dat de lichthouderstarieven even hoog moeten zijn als de exploitatiekosten. Deze huurprivileges worden niet toegekend aan een onderneming. Het begrip "economische activiteit" is omschreven als iedere activiteit

die erin bestaat goederen of diensten op een markt aan te bieden²⁴. Het begrip "onderneming" wordt op functionele wijze uitgelegd. Het omvat elke entiteit die een economische activiteit uitoefent, ongeacht de rechtsvorm van de entiteit of de wijze waarop zij wordt gefinancierd.

- (58) De Commissie is van oordeel dat de booteigenaren die van de lage tarieven (huurprivileges) profiteren, niet als onderneming kunnen worden beschouwd. Deze booteigenaren zijn personen die recreatieve sportactiviteiten of amateursport beoefenen. WVS verenigt en vertegenwoordigt deze personen en is zelf evenmin betrokken bij economische activiteiten die verband houden met de exploitatie van de geprivatiseerde jachthaven. Aangezien niet WVS, maar de individuele booteigenaren moeten worden beschouwd als begunstigden van de huurprivileges, is het echter niet relevant of WVS economische activiteiten verricht, omdat de individuele booteigenaren zelf in geen geval als onderneming kunnen worden aangemerkt.
- (59) De Commissie oordeelt daarom dat de voorwaarden van artikel 107, lid 1, VWEU niet zijn vervuld wat betreft de huurprivileges, die dus geen staatssteun zijn.

4.1.3. *Bestaan van steun wat betreft de ondererfpacht*

- (60) De exploitatie van een jachthaven kan een economische activiteit vormen²⁵. Als gevolg van de privatisering wordt de jachthaven geëxploiteerd door SJS. Daarom lijkt SJS een onderneming te zijn in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU. De Commissie zal in het hiernavolgende nagaan of SJS bij de bepaling van de waarde van de ondererfpacht een selectief voordeel heeft verkregen.
- (61) Economische transacties van overheidsinstanties bieden geen voordeel aan de andere partij bij die transactie en vormen dus geen steun indien de ze onder de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Bijgevolg moet worden nagegaan of de gemeente bij de verkoop van de ondererfpacht aan SJS als een marktdeelnemer heeft gehandeld.

4.1.3.1. *De huurprivileges hebben SJS geen voordeel opgeleverd*

- (62) In de eerste plaats moet dus worden bepaald of de huurprivileges (zoals besproken onder punt 4.1.2) SJS een voordeel hebben opgeleverd. Zoals in de bovenstaande punten (57) en (58) reeds is uiteengezet, beschouwt de Commissie de individuele booteigenaren als de rechtstreekse begunstigden van de huurprivileges. Bovendien heeft het toekennen van huurprivileges aan WVS en haar leden volgens de Commissie SJS geen enkel indirect voordeel opgeleverd.
- (63) De toegekende privileges vormen een huurbeschermingsclausule die gebaseerd is op de lange geschiedenis van overeenkomsten tussen de gemeente en WVS met betrekking tot de huur en exploitatie van de jachthaven. Zoals in punt (14) is uiteengezet, vinden de privileges hun oorsprong in de onderhandelingen tussen de gemeente en WVS die waren gestart om ervoor te zorgen dat WVS zou afzien van

²⁴ Arrest van het Hof van Justitie van 12 september 2000, *Pavel Pavlov e.a. / Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten*, gevoegde zaken C-180/98 t/m C-184/98, ECLI:EU:C:2000:428, punt 75.

²⁵ Zie N582/99 – Italië – Aiuti a "Marina di Stabia S.p.A." per il progetto di sviluppo di un porto turistico; Beschikking van de Commissie van 29 oktober 2003 betreffende de door Nederland ten uitvoer gelegde steunmaatregelen ten gunste van jachthavens zonder winstoogmerk in Nederland (PB L 34 van 6.2.2004, blz. 63).

een rechtszaak over de privatisering. Omdat de gemeente de juridische aanspraken van WVS als een reële bedreiging voor het privatiseringsproces beschouwde, was zij bereid met WVS onderhandelingen aan te gaan. Deze onderhandelingen hebben ertoe geleid dat de huurprivileges werden opgenomen als een voorwaarde die elke mogelijke koper van de jachthaven zou moeten naleven. Elke marktdeelnemer die met een juridische dreiging te maken krijgt, zou de risico's van die aanspraken hebben beoordeeld en zijn handelingen op die beoordeling hebben afgestemd. Uit de documenten die de Nederlandse autoriteiten in het kader van de procedure hebben ingediend, blijkt dat de gemeente op verschillende momenten in de periode die aan de sluiting van de ondererfpachtovereenkomst voorafging, de actie van WVS heeft afgewogen tegen de privatiseringsdoelstellingen voor de jachthaven op lange termijn. Dit heeft ertoe geleid dat aan WVS en haar leden concessies zijn gedaan door huurprivileges op te nemen in de verkooptransactie. Dit komt er in feite op neer dat de jachthaven in verhuurde staat wordt verkocht en de koper jegens de huurder bepaalde, in de tijd beperkte, verplichtingen moet nakomen.

- (64) De door de klager aangevoerde argumenten doen niet af aan de conclusie dat de gemeente als een marktdeelnemer heeft gehandeld toen zij ermee instemde de huurprivileges als voorwaarde in de ondererfpachttransactie op te nemen.
- (65) Ten eerste is de koper van de jachthaven geen indirecte begunstigde van de privileges. De privileges hebben eerder een negatieve invloed op de potentiële inkomsten uit de exploitatie van de jachthaven in de periode waarin de privileges gelden. De exploitant van de jachthaven kan bestaande ligplaatshouders immers niet uit de jachthaven zetten of hun liggelden verhogen.
- (66) Ten tweede hebben de huurprivileges, in tegenstelling tot wat de klager aanvoert (zie punt (28)), geen gevolgen voor de passantentarieven. Ze vormen voor de exploitant van de jachthaven geen prikkel om deze tarieven te verlagen. Volgens de informatie van de Nederlandse autoriteiten gelden de huurprivileges enkel voor de bestaande vaste ligplaatsen die aan WVS ter beschikking zijn gesteld. Het aantal klanten van de jachthaven is beperkt door de grootte van de jachthaven (aantal ligplaatsen).
- (67) Ten derde staat het feit dat niet SJS, maar de individuele booteigenaren profiteren van de huurprivileges, los van de vraag of SJS en WVS wegens hun onderlinge functionele, economische en organisatorische banden één economische eenheid vormen (zie punt (26)), zoals door de klager is aangevoerd, en de vraag of de economische exploitatieactiviteiten van SJS met betrekking tot de jachthaven duidelijk gescheiden zijn van de niet-economische activiteiten van WVS als amateurwatersportvereniging, zoals door de Nederlandse autoriteiten is aangevoerd.

4.1.3.2. De prijsstelling van de ondererfpacht heeft SJS geen voordeel opgeleverd

- (68) In de tweede plaats kan aan SJS een voordeel zijn toegekend indien de prijsstelling van de ondererfpacht zelf zodanig zou zijn uitgevoerd dat een prijs onder de marktwaarde het gevolg zou zijn. De gemeente heeft de gevolgen van deze voorwaarden voor de verkoopprijs echter bepaald op basis van verschillende rapporten van deskundigen. De prijs die SJS voor de ondererfpacht heeft betaald, was gebaseerd op een externe taxatie waarin uitdrukkelijk rekening was gehouden met de gevolgen van de privileges. De privileges vormen in deze context een externe factor die voor elke koper negatieve gevolgen heeft voor de waarde van de jachthaven, dus

niet enkel voor SJS. De degelijkheid van deze externe taxatie werd ondersteund door een tweede deskundigenrapport (zie punt (22)).

- (69) De Commissie merkt in dit verband op dat zij haar standpunt over de voorwaarden die bepalen of er al dan niet sprake is van staatssteun, onlangs heeft verduidelijkt in haar mededeling betreffende het begrip "staatssteun"²⁶. Meer in het algemeen wordt zowel in de grondverkoopmededeling als in de mededeling betreffende het begrip "staatssteun" nader uitgelegd hoe wordt beoordeeld of de overheid bij grondtransacties is opgetreden als een marktdeelnemer.
- (70) In punt 103 van de mededeling van de Commissie betreffende het begrip "staatssteun" staat in dat verband het volgende: *"In het geval van de verkoop van gronden is een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, in beginsel voldoende"*.
- (71) De onderhavige transactie betreft de verkoop in de vorm van een ondererfpacht (een zakelijk recht) samen met de roerende zaken en de opstallen die ermee verbonden zijn. In het voorliggende geval oordeelt de Commissie dat de gemeente inderdaad als een marktspeler is opgetreden: zij heeft de waarde van de jachthaven via een onafhankelijke taxatie laten vaststellen. Zoals uit het hiernavolgende blijkt, laten de specifieke bezwaren die de klager aanvoert in het kader van de grondverkoopmededeling (zie punt (31) en volgende) deze conclusie onverlet.
- (72) Ten eerste, wat betreft de timing van de taxatie (zie punt (31)) acht de Commissie het voor de constatering dat een grondtransactie tegen marktvoorwaarden heeft plaatsgevonden, van cruciaal belang dat de taxatie echt onafhankelijk is en de basis voor de verkooptransactie vormt. In dat verband merkt de Commissie op dat de onderhandelingen tussen WVS en de gemeente in 2008 zijn gestart. De Nederlandse autoriteiten hebben aangegeven dat zij zich eerst hebben gericht op het leggen van de fundamenten voor de privatisering van de jachthaven, waarvan WVS huurder was. Op basis daarvan heeft WVS een exclusieve onderhandelingspositie gekregen. In de periode 2009-2010 zijn drie taxatierapporten opgesteld. Het laatste rapport, dat een evaluatie van de verschillen tussen de twee eerdere taxatierapporten bevat, is afgerond in maart 2010. De taxatie van Maas, waarin rekening is gehouden met de aan WVS toegekende privileges, is gebruikt als basis voor de overeenkomst. In 2011 heeft de gemeente de bieding van WVS aanvaard en de ondererfpachtovereenkomst is in 2012 ondertekend. Dit tijdschema staft de conclusie van de Commissie dat de taxaties de basis vormden voor de overeenkomst.
- (73) Ten tweede heeft de klager aangevoerd dat de inachtneming van de huurprivileges voor bestaande ligplaatshouders niet als voorwaarde kan worden verbonden aan de transactie (punt (31)). De Commissie merkt op dat de huurprivileges expliciet zijn meegenomen in de Maas-taxatie, die als basis voor de transactie heeft gediend. Muller heeft in zijn rapport bevestigd dat het verschil tussen de twee taxatierapporten verband houdt met het economisch nadeel van de verplichting om de ligplaatstarieven tien jaar lang laag te houden. Zoals reeds eerder werd uiteengezet (zie punt (62) en volgende), achtte de gemeente het noodzakelijk concessies te doen aan de watersportvereniging en haar leden, waarmee zij reeds

²⁶ Mededeling van de Commissie betreffende het begrip "staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, PB C 262 van 19.7.2016, blz. 1.

dertig jaar een huurovereenkomst had en die had bedreigd met juridische procedures die de privatiseringsplannen voor de jachthaven volgens de gemeente konden ondermijnen. Derhalve heeft de gemeente, door bij de ondererfpachttransactie rekening te houden met de huurprivileges (die op zich geen voordeel voor een onderneming vormen (zie 4.1.2)), als een normale marktdeelnemer gehandeld.

- (74) Ten derde heeft de klager aangevoerd dat in de taxatie geen rekening is gehouden met het feit dat de verkoopvoorwaarden na de taxatie nog zijn gewijzigd, waarbij in de eerste plaats wordt verwezen naar het feit dat de eisen met betrekking tot de verbetering van de faciliteiten zijn geschrapt (zie punt (33)a)).
- (75) In dat verband hebben de Nederlandse autoriteiten aangegeven dat de oorspronkelijk geëiste verbeteringen verband houden met elementen die voor de exploitatie van de haven hoe dan ook moesten worden aangepakt. Elke marktexploitant zou deze investeringen in de jachthaven doen ongeacht of hij daartoe zou zijn verplicht of niet. De klager betwist dit niet, maar stelt dat door het vervallen van specifieke voorschriften meer vrijheid (bijv. inzake timing) ontstaat, wat een waardeverhogend effect heeft.
- (76) De Commissie merkt op dat het taxatierapport van Maas dat als basis gediend heeft voor de transactie, de staat waarin de jachthaven verkeert, consequent omschrijft als verouderd en zijnde aan renovatie toe. Bovendien staat in het rapport ook dat verbeteringen tot stijgende ligplaatstarieven zullen leiden. Indien de koper niet investeert in de jachthaven, zullen de ligplaatstarieven ook lager blijven, terwijl de te betalen erfpachtcanon dezelfde blijft. Als zodanig zal de schrapping van expliciete details over de verbeteringen uit de overeenkomst niet van invloed zijn geweest op de waarde van de erfpacht.
- (77) Ten vierde hebben de Nederlandse autoriteiten ten aanzien van de door de gemeente in 2010 en 2011 (voor een bedrag van 166 000 EUR) uitgevoerde onderhoudstaken (zie punt (33)b)) betoogd dat de verklaringen van de klager betrekking hebben op reguliere onderhoudskosten die voor dit geval niet van belang zijn. In de beschikbare documenten²⁷ wijst niets erop dat deze kosten voor de ondererfpachttransactie van belang zijn. De Commissie is juist van oordeel dat deze onderhoudstaken tot het reguliere onderhoud behoren en waarborgen dat de waarde van de jachthaven op het in de taxatierapporten beschreven niveau blijft.
- (78) Ten vijfde hebben de Nederlandse autoriteiten ten aanzien van de bepalingen in de overeenkomst betreffende de onderhoudskosten boven 130 000 EUR (zie punt (34)) gesteld dat deze enkel betrekking hebben op bepaalde taken, waarvan de kosten volgens de ramingen onder 130 000 EUR zullen blijven. Enkel indien de kosten wegens onvoorziene omstandigheden hoger zouden uitvallen, springt de gemeente in. Zelfs in dat geval worden alleen de onvoorziene extra kosten door de gemeente vergoed en dan nog op voorwaarde dat de gemeente vooraf met de uitvoering van de werken instemt. De geraamde waarde van de specifieke taken is overgenomen uit gedetailleerde rapporten (zie punt (19)) en is buiten beschouwing gebleven in het taxatierapport van Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij. De Commissie oordeelt dat de bepaling, waarvan mag worden aangenomen dat deze die in de praktijk geen

²⁷ Zie met name Gemeente Schouwen-Duiveland, *Programmarekening 2010*; Gemeente Schouwen-Duiveland, *Programmarekening 2011*.

gevolgen zal hebben, niet van invloed is op het marktkarakter van de ondererfpachttransactie.

- (79) Kortom, bij het aangaan van de ondererfpachtovereenkomst heeft de gemeente gehandeld in overeenstemming met het beginsel van de marktdeelnemer. De transactie levert dus geen economisch voordeel voor een onderneming op.

4.1.4. *Bestaan van steun wat betreft de onderhoudsreserve*

- (80) De onderhoudsreserve (punt (18)) is opgebouwd in het kader van de huurovereenkomst tussen WVS en de gemeente, op basis van de geïnde huurgelden voor (tijdelijke en vaste) ligplaatsen in de jachthaven. Deze middelen waren bestemd voor het onderhoud van de jachthaven. De gemeente had deze middelen in beheer, maar haar bevoegdheden waren beperkt door de huurovereenkomst met WVS, waarin was bepaald dat WVS en de gemeente geen winst zouden maken op de exploitatie van de jachthaven. Bij een overschot of tekort moesten de ligplaatstarieven het daaropvolgende jaar worden aangepast.
- (81) De Nederlandse autoriteiten hebben aangevoerd dat de opgebouwde reserve aan WVS toebehoorde en niet aan de gemeente. Deze reserve komt overeen met de huur die WVS heeft betaald bovenop hetgeen was overeengekomen. Volgens de Nederlandse autoriteiten was de gemeente op grond van de huurovereenkomst verplicht de niet-gebruikte reserves over te dragen aan WVS ten behoeve van haar leden.
- (82) De aan WVS verschuldigde som is onmiddellijk afgetrokken van de verkoopprijs die aan SJS in rekening is gebracht. Volgens de Nederlandse autoriteiten heeft WVS gevraagd de aan haar leden verschuldigde som over te dragen aan SJS in het kader van de ondererfpachtovereenkomst (zie punt (18)). De Commissie merkt op dat het document met de bieding van WVS uit 2011²⁸ uitdrukkelijk vermeldt dat de onderhoudsreserve aan WVS toekomt, maar mag worden verrekend met de aankoopprijs die aan de gemeente moet worden betaald.
- (83) Daarom kan worden geconcludeerd dat de overdracht van de onderhoudsreserve SJS geen voordeel heeft opgeleverd waarmee staatsmiddelen waren gemoeid, aangezien die reserve toebehoorde aan WVS, die de gemeente had verzocht de middelen aan SJS over te dragen.

4.1.5. *Conclusie inzake de aanwezigheid van steun*

- (84) Er kan worden geconcludeerd dat het effect van de vermeende staatssteun op de handel en mededinging beperkt is. De toekenning van de huurprivileges verlengt de bestaande huurvoorwaarden voor individuele booteigenaren en houdt geen voordeel voor een onderneming in. De verkoop van de erfpacht heeft SJS geen voordeel opgeleverd aangezien de gemeente heeft gehandeld als een marktdeelnemer. De overdracht van de onderhoudsreserve aan SJS heeft geen voordeel meegebracht waarmee staatsmiddelen waren gemoeid, aangezien de gemeente geen aanspraak kon maken op die reserve. Geen van de betrokken maatregelen is daarom steun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU.

²⁸ Watersport Vereniging Scharendijke, *Brief aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Schouwen-Duiveland, betreft: Jachthaven Scharendijke*, 14 januari 2011.

5. CONCLUSIE

De Commissie heeft op basis van de bovenstaande beoordeling besloten dat de maatregelen die in het kader van de privatisering van Jachthaven Scharendijke zijn genomen, geen steun vormen.

Ingeval deze brief vertrouwelijke gegevens bevat die niet 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 de website: <http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/index.cfm>.

Uw verzoek moet elektronisch naar het volgende adres worden gezonden:

Europese Commissie
Directoraat-generaal Concurrentie
Griffie Staatssteun
1049 Brussel
België
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Hoogachtend,
Voor de Commissie

Margrethe VESTAGER
Lid van de Commissie

VOOR GELIJKLUIDEND AFSCHRIFT
Voor de secretaris-generaal

Jordi AYET PUIGARNAU
Directeur van de Griffie
EUROPESE COMMISSIE