

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHELDAM-VOORBURG

Datum 16 februari 2012

Onderwerp Raadsbrief: formele procedure staatssteun grondprijverlaging Damplein

Categorie B

Verseonnummer 699014 / 700975

Portefeuillehouder De heer Houtzager

Behandeld door Mevrouw Van der Ark

Samenvatting --

## 1. Inleiding

Zoals bekend heeft de Stichting Behoud Damplein in 2007 een klacht over vermeende staatssteun ingediend bij de Europese Commissie inzake de samenwerking van de gemeente met private partijen in het project Leidschendam Centrum. Na in de loop der jaren 7 maal nadere vragen van de commissie te hebben beantwoord, ontvingen wij op 30 januari 2012 een email van het ministerie van Binnenlandse zaken met de mededeling dat de Europese Commissie voorlopig van oordeel is dat met de grondprijverlaging voor het Damplein in 2009, staatssteun aan Schouten & de Jong Bouwfonds (SJB) is toegekend. Om deze reden is besloten een formele procedure in te leiden met name met betrekking tot de grondprijverlaging van het Damplein. Er wordt niet teruggekomen op de oorspronkelijke klachten van de Stichting. In het besluit van de Commissie zitten enkele feitelijke onjuistheden waarop wij het ministerie hebben geattendeerd. Het betreft met name de hoogte van de genoemde bedragen. In de brief gaat de Commissie er vanuit dat de Vof naast de grondprijverlaging naar € 4 miljoen euro ook alle door SJB te betalen grex- en kwaliteitsbijdrage (tesamen ca € 2 miljoen) heeft kwijtgescholden. Dit is niet juist, dat betreft alleen de grex- en kwaliteitsbijdragen die betrekking hebben op het Damplein ca € 0,6 miljoen. Op 17 februari jl. hebben wij vernomen dat desondanks de oorspronkelijke brief van 26 januari 2012 zal worden gepubliceerd. Deze brief treft u bijgaand aan.

## 2. Wettelijk kader

Het wettelijk kader inzake staatssteun is het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) en de Verordening (EG) nr. 659/1999 van de Raad. Deze verordening is een procedureverordening over steunmaatregelen.

Van een steunmaatregel in de zin van het EG-Verdrag is sprake indien aan de volgende vier cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1. Er dient sprake te zijn van een voordeel (door een verlaging van de bedrijfskosten van de onderneming);
2. dat één of meerdere ondernemingen in het bijzonder bevoordeelt (specifiek voordeel);
3. dat de handel tussen lidstaten negatief ongunstig beïnvloedt; en
4. is bekostigd uit staatsmiddelen (dat wil zeggen: overheidsmiddelen).

Wanneer een bepaalde maatregel niet aan al deze voorwaarden voldoet is geen sprake van staatssteun (steunmaatregel in de zin van het EG-Verdrag).

De vraag of sprake is van een dergelijke steunmaatregel moet aan de hand van alle feiten en omstandigheden van het geval worden beoordeeld.

In dit geval is de Commissie voorlopig van oordeel dat d.m.v. de grondprijsverlaging aan SJB staatssteun is toegekend in de zin van artikel 107, lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU).

Op grond van artikel 108 lid 2 van het Verdrag heeft de Commissie daarom besloten de formele (onderzoeks)procedure in te leiden tegen Nederland - in dit geval Leidschendam-Voorburg.

### 3. Stand van zaken

Het belangrijkste aandachtspunt van de Commissie is de 'retro-actieve prijsverlaging', zoals het wordt genoemd. De Commissie ziet dat als het overnemen door de gemeente van een normaal bedrijfsrisico van de ontwikkelaar, en dat is naar het voorlopig oordeel van de Commissie staatssteun. Als dit het definitief oordeel wordt van de Commissie kan dit grote consequenties hebben voor ontwikkelend Nederland, immers vanwege de voortdurende crisis in de woningmarkt hebben veel gemeenten reeds de grondprijzen verlaagd. Onze gemeente is daar zeker niet uniek in.

Op dit moment zijn wij uiteraard de stukken aan het bestuderen en bekijken wij de mogelijkheden om ons standpunt tot nu toe dat geen sprake is van staatssteun te verdedigen en subsidiair aan te voeren dat zo er sprake zou zijn staatssteun, wij van mening zijn dat dit verenigbaar is met de interne markt in het belang van de economische bedrijvigheid of de regionale economie. De Commissie zal toetsen of de steunmaatregel noodzakelijk is om de doelstelling te bereiken (noodzakelijkheidstoets) en of de steun proportioneel is in duur, intensiteit en reikwijdte om dit doel te bereiken (proportionaliteitstoets).

Wij denken dat daar zeker in deze kwestie argumenten voor zijn aan te voeren. Juist vanwege het grote algemeen maatschappelijke belang van spoedige realisatie van met name de openbare parkeergarage en de commerciële ruimten daarboven is de grondverlaging tot stand gekomen. In het centrum van Leidschendam was al geruime tijd sprake van een terugloop in de commerciële voorzieningen op en rond het Damplein. Zittende ondernemers investeerden niet in afwachting van de nieuwbouwwontwikkelingen op het Damplein en het opwaarderen van het openbaar gebied. Dit openbaar gebied kende een flink achterstallig onderhoud opgelopen in afwachting van de ontwikkeling van de centrumplannen.

Zoals bekend heeft het bouwplan Damplein, waarvoor in april 2006 vergunning werd aangevraagd, een jarenlange vertraging opgelopen. Hierdoor zijn ook andere bouwplannen, die pas gebouwd kunnen worden nadat de openbare parkeergarage is gerealiseerd, vertraagd, terwijl ondertussen wel al veel woningen zijn gesloopt. Dit alles bij elkaar heeft teweeg gebracht dat de ondernemers in het centrum hun omzet flink hebben zien dalen. Een nog verder uitstel van de bouw van het Damplein zou voor deze ondernemers wel eens het einde kunnen betekenen, waardoor het opnieuw opbouwen van een goed wijkwinkelcentrum onder druk zou komen te staan. Het was daarom van groot maatschappelijk belang om de bouw van het Damplein te kunnen starten. De grondprijsverlaging is voor SJB reden geweest om de verplichting op zich te nemen te starten met de bouw van het Damplein hoewel door haar nog lang (niet) 70% van de appartementen was verkocht.

Binnenkort hebben wij overleg met SJB en hun juridisch adviseur en uiteraard ook onze eigen adviseur over de te voeren strategie in deze procedure. Binnen vier weken moeten wij onze opmerkingen kenbaar maken.

De onderzoeksprocedure wordt afgerond met een positieve of negatieve beschikking van de Commissie. De Commissie heeft daarvoor een termijn van 18 maanden die in onderlinge overeenstemming bovendien nog verlengd kan worden.

Al met al zal deze procedure dus geruime tijd in beslag gaan nemen.

#### 4. Communicatie

Op dit moment hebben wij ruim twee weken om te reageren op de brief van de Commissie m.b.t. de vertrouwelijkheid van de gegevens die in de brief staan. Na deze twee weken zal het voorlopig oordeel worden gepubliceerd (begin maart) en zal het Ministerie de brief aan de klagers toezenden. De gemeente dient de begunstigde projectontwikkelaar te informeren. Dat hebben wij uiteraard al gedaan.

Wij dienen voorts binnen ca vier weken inhoudelijk op de brief van de Commissie te reageren.

Tesamen met deze raadsbrief zal een persbericht worden uitgestuurd.

5. Financiële consequenties

Op grond van artikel 14 van de procedureverordening kan worden bepaald dat eventuele onrechtmatige steun van de begunstigde (in dit geval SJB) moet worden teruggevorderd incl. rente over de verkregen steun. De terugvordering treft derhalve SJB en niet de gemeente.

De verplichting tot terugvordering ligt bij de Staat der Nederlanden, die alle nodige maatregelen moet treffen om de steun van de begunstigde onverwijld terug te vorderen. Uiteraard zal de gemeente daaraan moeten meewerken, bij gebreke waarvan een boete kan volgen.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

mr. C.A. van der Burg  
waarnemend-secretaris

drs. J.W. van der Sluijs  
burgemeester