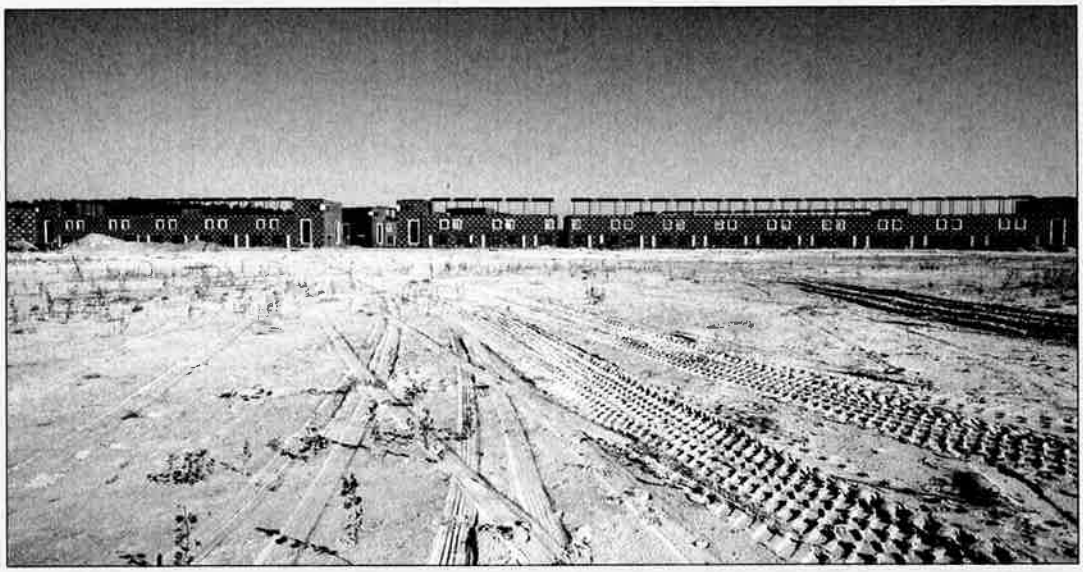
Helpt Europese staatssteunuitspraak de bouwpraktijk?

Het Gerecht van de Europese Unie maakte onlangs een einde aan de juridische impasse bij Nederlandse bouwprojecten door de vernietiging van een belangrijk besluit van de Europese Commissie. De uitspraak wordt terecht welkom geheten, maar is tegelijkertijd wellicht minder rooskleurig dan op het eerste gezicht lijkt, meent **Allard Knook**, advocaat staatssteunrecht bij CMS.



Aanstaande Europese staatssteunregelgeving werpt haar licht al vooruit door een uitspraak van een Europese rechter, constateert advocaat Allard Knook. Hij verwacht dat gemeenten daardoor bij investeringen in bouwprojecten aan zwaardere eisen moeten voldoen. Foto: Shutterstock

ECONOMIE

Waar gaat het om? Als gevolg van de economische crisis besloot de gemeente Leidschendam-Voorburg in 2010 om eerdere afspraken uit 2004 met twee ontwikkelaars over de herontwikkeling van het Damplein aan te passen. De eerder afgesproken grondprijs werd verlaagd en een tweetal bijdragen die de betrokken ontwikkelaars moesten betalen, werden kwijtgescholden. In ruil daarvoor zagen de ondernemingen af van hun recht om niet eerder te starten met de bouw van de woningen, dan op het moment dat 70 procent daarvan was verkocht. De gemeente verkreeg hierdoor de zekerheid dat de bouwwerkzaamheden op het Damplein zouden worden uitgevoerd.
In 2013 oordeelde de Europese Commissie dat deze afspraken in strijd waren met het staatssteunrecht. De gemeente werd opgedragen bijna 7 miljoen euro terug te vorderen van de ontwikkelaars. Een overwinning voor de omwonenden van het Damplein, die de klacht hadden ingediend bij de Europese Commissie. De gevolgen van dit besluit waren duidelijk merkbaar bij Nederlandse vastgoedprojecten. Diverse projecten werden, uit onzekerheid over mogelijke staatssteun, voorlopig stopgezet. Gemeenten durfden niet meer te investeren in bouwprojecten. Ontwikkelaars kregen steeds vaker te maken met overheden die om staatssteunredenen de hand op de knip hielden. En omwonenden zagen in de klachtenprocedure bij de Europese Commissie ineens een mogelijkheid om bouwprojecten aanzienlijk te vertragen.

Consequenties

Maakt de hiervoor genoemde uitspraak een einde aan deze ontwikkelingen? Dat is allesbehalve zeker. In de kern stelt het Gerecht dat overheden wel degelijk kunnen investeren in vastgoedprojecten, mits dat onder marktconforme voorwaarden gebeurt. Dat is niet nieuw, maar de wijze waarop het Gerecht deze toets toepast is dat wel. Op grond van de huidige staatssteunregelgeving kan de marktconformiteit worden vastgesteld door een openbare biedprocedure te organiseren of – in de praktijk gangbaar – door een onafhankelijke taxateur de prijs te laten bepalen. In deze kwestie werd bij de verlaging van de grondprijs uitgegaan van een nieuwe taxatie, maar de Europese Commissie twijfelde in 2013 of de gebruikte waarderingsmethode de actuele grondprijs wel juist weerspiegelde.
Het Gerecht gaat echter op de huidige regelgeving niet of nauwelijks in. In plaats daarvan stelt het dat bij het bepalen van de marktconformiteit de Europese Commissie diverse relevante factoren ten onrechte niet heeft meegewogen. Het Gerecht stelt dat het vaststellen van de marktconformiteit moet plaatsvinden aan de hand van 'een volledig onderzoek van alle relevante aspecten van de litigieuze transactie en haar context, met inbegrip van de situatie van de begunstigde onderneming en de betrokken markt'.
Het gevolg is dat gemeenten en andere overheden in de praktijk ook een veel bredere staatssteuntoets moeten gaan uitvoeren alvorens in bouwprojecten te investeren. In veel gevallen zal louter een taxatie bijvoorbeeld niet meer volstaan. Een bredere toets is niet onlogisch, maar hiermee loopt het Gerecht wel in belangrijke mate vooruit op nieuwe staatssteunregelgeving die naar verwachting eind dit jaar in werking zal treden. Deze regelgeving zal daarmee wellicht nog een veel grotere impact hebben dan het besluit uit 2013.

Toets

Toegegeven, feitelijk betekent de uitspraak van het Gerecht een belangrijk signaal voor de bouwpraktijk: gemeenten kunnen wel degelijk investeren, mits aan het staatssteunrecht wordt voldaan. Juridisch gezien is de toets die gemeenten daarbij moeten uitvoeren met de uitspraak van het Gerecht echter wel aanzienlijk verzwaard.

Allard Knook

Advocaat staatssteunrecht bij CMS en auteur van een handboek over staatssteun

SC: platform voor uw opinie

SC biedt u de mogelijkheid in een opiniebijdrage uw mening te geven over in aantocht zijnde wet- en regelgeving of een pleidooi te houden waarom bepaalde regels aan verandering of vervanging toe zijn. Heeft u een interessante opvatting die u wilt delen? Neem dan contact op via redactie@sconline.nl.