

14 Februari 2013

'Staatssteun': fragmentatiebom op gebiedsontwikkeling

Vandaag is op de site van de Europese Commissie de uitspraak gepubliceerd dat bij de realisering van het integraal herstructureringsplan voor het Damplein, in het centrum van Leidschendam, in de ogen van 'Europa' sprake is van 'staatssteun'. Meer over de casus en eerste reacties van de gemeente en de betrokken marktpartijen is hieronder te lezen. De gevolgen voor gebiedsontwikkeling en investeringen in de bouw en de werkgelegenheid kunnen verstrekkend zijn, ja zelfs desastreus.

Gemeenten, private partijen en corporaties zetten zich er op vele plaatsen voor in om projecten – ondanks de gure economische tegenwind – toch door te zetten. Dat gaat meestal gepaard met aanpassingen in het plan en met nieuwe (financiële) afspraken. Er gaan lastige onderhandelingen aan zo'n akkoord vooraf, waarin alle betrokkenen tot het uiterste gaan. Het risico dat sprake is van zogenaamde 'staatssteun' betekent een nieuwe fragmentatiebom die (voorgnomen) investeringen onderuit dreigt te halen. Immers na het (her)onderhandelingstraject kan 'Europa' zeggen dat de gemeente ten onrechte staatssteun, zeg maar subsidie, verleent. Onzekerheid, vertraging en hoge juridische advieskosten zijn het gevolg.

Geen enkel maatschappelijk belang is gediend met het toepassen van de Europese staatssteunregels op moeizaam vlotgetrokken vastgoedprojecten en gebiedsontwikkelingen. Want er is natuurlijk geen enkele marktpartij te vinden die 'blanco' in zo'n project wil stappen. De zaak in Leidschendam is bij voorbeeld aangekaart door een tegenstander van het plan, die helemaal niet te lijden had onder 'oneerlijke concurrentie' waarvoor de staatssteunregeling is bedoeld.

We hebben te doen met een louter formalistische theoretische regeling en toepassing daarvan. Maar wel een die investeringen, werkgelegenheid en het opknappen van de gebouwde omgeving daadwerkelijk bedreigt. Het is hoog tijd om deze bizarre situatie aan te pakken.

Prof. mr. Friso de Zeeuw

praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling

*Eric van Winsen, regiodirecteur Bouwfonds Ontwikkeling Delft,
mede namens Schouten de Jong Projectontwikkeling*

OVER DAMPLEIN LEIDSCHENDAM:

'STAATSTEUN' BIJ PROJECT DAMPLEIN, GEMEENTE LEIDSCHENDAM

De Europese Commissie (EC) heeft onderzoek ingesteld naar de verkoop van grond door de gemeente aan marktpartijen voor de ontwikkeling en realisering van een

herstructureringsplan op het Damplein in Leidschendam Centrum. Het bouwplan omvat winkels, woningen en een openbare parkeergarage. Het gehele project is reeds opgeleverd. Volgens het besluit van de EC van 23 januari 2013 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg staatssteun verleend aan het samenwerkingsverband Schouten-de Jong/Bouwfonds. En moet de gemeente € 6,9 mln. "terugontvangen" van de marktpartijen.

Beroep tegen het besluit van de Europese Commissie

Inmiddels hebben wij inhoudelijk kennis genomen van het besluit. We hebben op basis van juridisch advies vastgesteld dat er goede gronden zijn om verweer te voeren tegen dit besluit. Zonder vooruit te kunnen lopen op de inhoud van ons verweer, zullen Schouten de Jong en Bouwfonds bezwaar maken tegen het besluit en daartoe beroep instellen bij het Gerecht van Eerste Aanleg van de Europese Gemeenschappen in Luxemburg. Foutieve aannames en feitelijke onjuistheden liggen daaraan ten grondslag. De Rijksoverheid en de gemeente Leidschendam-Voorburg overwegen ook in beroep te gaan om dit besluit te laten vernietigen.

Over het project: Damplein

Het Damplein heeft als eerste deelproject een trekkersrol vervuld voor de hele herstructurering van het oude centrum van Leidschendam. De kredietcrisis vormde een ernstige bedreiging voor de herstructurering van het centrum en het winkelgebied. De gemeente en marktpartijen achtten het onverantwoord het Damplein nog jaren braak te laten liggen. Zij zijn daarom voorwaarden overeengekomen waardoor alsnog gestart kon worden met de bouw.

Zowel Schouten de Jong als Bouwfonds zijn van mening dat als publiek en privaat destijds niet tot aanpassing van de afspraken waren gekomen, het project tot op de dag van vandaag nog steeds niet zou zijn gerealiseerd. Met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid en kwaliteit, alsmede de negatieve financiële gevolgen voor belanghebbenden in het centrumgebied. Gemeenten en marktpartijen zijn ervan overtuigd dat hiermee verdere achteruitgang van het totale gebied is gekeerd en een bijzonder project is gerealiseerd waar Leidschendam trots op is.

Gevolgen sector

Zoals bekend zijn de investeringen in de vastgoedprojecten in Nederland de afgelopen jaren enorm teruggelopen. Zowel bij de overheid als bij de markt is er grote zorg om projecten gerealiseerd te krijgen. Publieke en private partijen zijn hierdoor – meer dan ooit – op elkaar aangewezen. Het is dus niet alleen voor dit project, maar voor de gehele sector van groot maatschappelijk belang het besluit van de EC te laten vernietigen.

UITSpraak EUROPESE COMMISSIE OPENBAAR, COLLEGE BEREID BEROEP VOOR

Bron: Gemeente Leidschendam-Voorburg

Vandaag is de uitspraak van de Europese Commissie openbaar geworden. In deze uitspraak stelt de Commissie dat zij eist dat de Staat der Nederlanden onverenigbare staatssteun terugvordert van de ontwikkelaar van het Damplein in Leidschendam. Het college gaat tegen de uitspraak in beroep en is druk bezig met de voorbereiding.

Verbazing en teleurstelling

Het college is verbaasd over het besluit van de Europese Commissie en betreurt het oordeel. Na overleg met de Staat der Nederlanden en de ontwikkelaar lijken ook zij reden en aanleiding te zien zelfstandig beroep in te stellen tegen de uitspraak. Van bestuurders van andere gemeenten is vernomen dat zij net zo verrast zijn als het college.

Blij met Damplein

Het college is blij met het gerealiseerde Damplein. Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groene woonstad die gaat voor kwaliteit. Dat is te zien aan het Damplein: hoe het er nu uitziet, vergeleken met hoe het was. Het college voelt zich hierin gesteund door de reacties van de ondernemers in Leidschendam Centrum. Ook heeft het college waardering voor de ontwikkelaar, die het risico heeft genomen om midden in de crisis te investeren in het centrum van Leidschendam. Het college staat nog steeds achter het besluit om de grondprijs te verlagen. Tijdens de besloten raadsvergadering van 10 maart 2009 hebben alle fracties ingestemd met het voornemen van het college om de grondprijs te verlagen. Het college is van mening te goeder trouw te hebben gehandeld, binnen de juridische kaders.

Belang van deze uitspraak

Het besluit van de Europese Commissie kan op de woningmarkt een remmende werking hebben. Dat maakt dat het besluit niet alleen voor Leidschendam-Voorburg relevant is. Vanwege de impact die het besluit van de Europese Commissie kan hebben op de woningmarkt, wordt deze zaak door Bouwend Nederland en veel gemeenten met meer dan gewone belangstelling gevolgd.

Bron: Gebiedsontwikkeling.nu.

Friso de Zeeuw, Praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft / directeur nieuwe markten
Bouwfonds Ontwikkeling