

‘Ongeoorloofde staatssteun’ is het nieuwste bommetje op de nieuwbouw

De Europese staatssteunregels zetten investeringen, werkgelegenheid en de woningbouwproductie op het spel. Dat stelt Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

Volgens de Europese Commissie gaat de gemeente Leidschendam-Voorburg een kleine 7 miljoen euro ontvangen van een tweetal projectontwikkelaars. Zij vindt dat ongeoorloofd. Maar de gemeente wil dat geld helemaal niet hebben. De gemeente heeft de grondprijs verlaagd om de vernieuwing en uitbreiding van het centrum van Leidschendam door te kunnen laten gaan. Dat heeft de gemeenteraad een paar jaar geleden weloverwogen besloten. Door de crisis dreigde het herstructureringsplan in de uitvoering vast te lopen. De contractpartners van de gemeente, de bedrijven Schouten de Jong en Bouwfonds Ontwikkeling, hebben op hun beurt water bij de commerciële wijn gedaan om tot overeenstemming te komen.

De grondprijs verlagen is een erkend – maar natuurlijk niet het enige – middel om de realisatie van nieuwe woningen, en in dit geval ook winkels, in deze crisistijd alsnog mogelijk te maken. Als de verkoopprijzen van de ‘eindproducten’ – waaronder woningen – aanmerkelijk dalen, moeten de bouw- en grondprijzen ook omlaag. Dat is volstrekt logisch

en vele deskundigen dringen daar op aan. En in dit geval blijkt het ook succesvol: het eerste deel van het centrumplan Damplein is inmiddels gerealiseerd. Wie er gaat kijken, zal ontdekken dat het resultaat de moeite waard is: een aantrekkelijk winkelgebied, met daarnaast, onder meer, prettige woonappartementen. De Europese Commissie (‘Europa’

dus) kijkt er anders tegenaan. In Brussel vindt men dat de gemeente door de grondprijsverlaging ‘staatssteun’, oftewel subsidie, aan de marktpartijen heeft verleend. En dat mag niet, omdat de gemeente zo de (Europese) concurrentieverhoudingen verstoort.

Europa lijdt aan obesitas

Deze uitspraak lijkt op zijn zachtst gezegd wereldvreemd. In de eerste plaats ligt de nieuwe verlaagde grondprijs in lijn met de lagere verkoopprijzen van de woningen en het winkelvastgoed en spoort het met de radicaal veranderde marktomstandigheden. De nieuwe, marktconforme prijs behelst dus geen subsidie. In de tweede plaats is er geen enkele marktpartij te vinden die de posities van de marktpartijen die nu in het project zitten voor de oude of nieuwe grondprijs zou willen overnemen. Anders had die zich wel gemeld bij de gemeente of bij Europa. Van concurrentievervalsing is dan ook geen enkele sprake.

Degene die deze zaak bij Europa heeft aangekaart is iemand die bezwaar heeft tegen de inhoud van het centrumplan en die hier een nieuwe mogelijkheid heeft gevonden



Friso de Zeeuw

Uitspraak EU over Leidschendam is wereldvreemd



Als de verkoopprijzen van eindproducten zoals woningen dalen, moeten de bouw- en grondprijzen ook omlaag

om te opponeren. Dat is zijn goed recht, maar daarvoor is de regeling natuurlijk niet bedoeld. De staatssteunregeling beoogt te voorkomen dat bijvoorbeeld de Franse regering een noodlijdend staalbedrijf met subsidie op de been houdt. Zodat dat staalbedrijf een oneigenlijk concurrentievoordeel krijgt ten opzichte van ongesubsidieerde staalbedrijven in de andere landen binnen de EU. Dat het Europese apparaat zich diepgravend bezighoudt met de herstructurering van het Damplein te Leidschendam/Voorburg – een puur Nederlandse, zelfs lokale aangelegenheid – bevestigt het beeld dat Europa lijdt aan obesitas als het gaat om geld, tijd en bevoegdheden.

Binnen de lijntjes kleuren

Deze zaak is geen incidenteel geval. Integendeel, de gevolgen zijn verstrekkend. Gemeenten, private

partijen en corporaties zetten zich er namelijk op veel plaatsen voor in om projecten – ondanks de gure economische tegenwind – toch door te zetten. Dat gaat gepaard met aanpassingen in het plan en herziening van (financiële) afspraken. Er gaan lastige onderhandelingen aan zo'n akkoord vooraf, waarin alle betrokkenen pijn lijden en vaak tot het uiterste gaan. Het risico bestaat nu dat het onderhandelingsresultaat getroffen wordt door het Europese oordeel van 'ongeoorloofde staatssteun'. Dat betekent zoiets als een fragmentatiebom op de voortgang van bouwplannen. Immers, na het (her)onderhandelingstraject kan 'Europa' zeggen dat de gemeente ten onrechte staatssteun verleent; de gemeenten en marktpartijen denken dan wel zes maal na voordat zij een onderhandelingsakkoord sluiten. Onzeker-

Elke maand nodigt de redactie een opiniemaker uit voor een bijdrage.

Wilt u reageren of zelf een opiniestuk insturen?

Dat kan via redactie@eigenhuis.nl.

heid, vertraging en hoge juridische advieskosten zijn het gevolg. Gemeenten, bouwers en ontwikkelaars kleuren de laatste tijd al veel nauwkeuriger binnen de lijntjes van wat Europa nog wél toestaat. Maar de marges zijn smal en het levert veel gepuzzel op. Terwijl we juist durf, armslag en creativiteit nodig hebben, in plaats formele figuurzagerij.

Er moet meer gebeuren

De gemeente Leidschendam-Voorburg, de twee marktpartijen en ook de Nederlandse rijksoverheid gaan tegen de uitspraak van de Europese Commissie in beroep bij de Europese rechter in Luxemburg. Dat is prima. Maar er moet meer gebeuren: het is de hoogste tijd om deze bizarre situatie structureler aan te pakken. Ten minste zouden de toepassingsregels van de staatssteunrichtlijn moeten worden aangepast. Er is geen enkel maatschappelijk belang gediend met het toepassen van de Europese staatssteunregels op moeizaam vlotgetrokken lokale vastgoedprojecten en gebiedsontwikkelingen. We hebben te doen met een louter formalistische, theoretische regeling en – vooral – met de onbegrijpelijke toepassing daarvan. Maar wel één die investeringen, werkgelegenheid en wat er nog aan woningbouwproductie over is, op het spel zet.