

praktijkvraag

Grondprijs voor maatschappelijke doelen en staatssteun

Vraag:

Kan de gemeente voor gronduitgifte een lagere prijs hanteren op basis van de bestemming maatschappelijke doelen, bijvoorbeeld voor een huisartsengroepspraktijk, zonder daarbij in strijd te handelen met de staatssteunregels?

Antwoord:

Nee, een gemeente kan niet zonder meer een lagere grondprijs vaststellen zonder inachtnaam van de staatssteunregels.

Wanneer een decentrale overheid transacties met grond of gebouwen (verkoop, aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur) met een onderneming aangaat voor een prijs die afwijkt van de marktprijs, kan er al gauw sprake zijn van staatssteun. De voorwaarden, waaronder de verkoop van gronden en gebouwen aan ondernemingen als marktconform wordt gezien, worden uitgelegd in [deze Mededeling](#) van de Commissie. De twee procedures zijn:

- verkoop aan de hoogste bieder na een voldoende openbaar gemaakte en onvoorwaardelijke biedprocedure;
- verkoop volgens de marktwaarde zoals vastgesteld door een onafhankelijke deskundige (taxateur). De taxatie dient te worden uitgebracht vóór de verkooponderhandelingen.

Wordt er een van de twee procedures gevolgd, dan gaat de Commissie ervan uit dat er met de transactie geen staatssteun in de zin van artikel 87 lid 1 EG is gemoeid. Decentrale overheden dienen transacties waarbij deze procedures niet zijn gevolgd, onverminderd de de-minimisvrijstelling, bij de Commissie aan te melden, zodat zij kan vaststellen of er sprake is van staatssteun en, indien dat het geval is, de steun verenigbaar met de gemeenschappelijke markt kan verklaren. De Commissie past deze beginselen ook toe op aankoop, uitgifte in erfpacht en verhuur door de overheid.

Deze bepalingen gelden ook voor gronduitgifte aan een huisartsenpraktijk. Een huisartsenpraktijk wordt gewoon als een onderneming gezien. Als de gemeente toch een lagere prijs voor de grond wil rekenen omdat zij deze onderneming graag wil huisvesten, kan de oplossing gezocht worden in de [De-minimisverordening nr. 1998/2006](#).

Als het verschil tussen de getaxeerde marktprijs en de werkelijke verkoopprijs van de kavel minder bedraagt dan 200.000 euro, kan deze als de-minimissteun worden vormgegeven. Daarbij mag de onderneming over een periode van deze en de twee voorgaande belastingjaren geen de-minimissteun hebben ontvangen waardoor dit plafond wordt overschreden.

Wat de maatschappelijke bestemming aangaat, zijn er geen specifieke bepalingen waardoor soepeler met de staatssteunregels kan worden omgegaan. De mededeling bevat wel een uitzondering met betrekking tot speciale voorwaarden die in het algemeen belang aan een verkoop kunnen worden verboden. Het economisch nadeel van een aan de koper opgelegde verplichting in algemeen belang, bijvoorbeeld het openstellen van een park voor publiek, dient door onafhankelijk taxateurs afzonderlijk te worden geraamd en kan in de aankoopprijs worden doorberekend (artikel 2 onder c).

Uit de praktijk blijkt wel dat een bepaalde bestemming (sociale woningbouw of andere sociale doelen) invloed heeft op de prijs van een kavel. Het is zelfs zo dat bij de taxatie rekening móét worden gehouden met de toekomstige bestemming. In de beschikking van de Commissie in de zaak SCI, 1999 werd bepaald dat 'Een (toekomstige) wijziging in het bestemmingsplan moet meegenomen worden in de waarde van de grond bij verkoop, tenzij er aanzienlijke onzekerheid is over de toekomstige bestemming'. Verdere uitwerking van deze en andere vereisten die aan een taxatie kunnen worden gesteld zijn te vinden in de [handreiking Grondtransacties en staatssteun](#). Zie (pag. 45, Waardebepalende elementen; pag. 52-53).

Reacties en disclaimer:

Van de informatie in dit document mag onbeperkt gebruik worden gemaakt, mits de bron wordt vermeld. Opmerkingen over de inhoud en suggesties voor aanvullingen zijn van harte welkom op info@europadecentraal.nl. Aan dit document is de grootst mogelijke zorg besteed, maar Europa decentraal kan niet instaan voor de juistheid van de informatie en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mogelijke vervolgschade door het gebruik ervan.