

MEMO

Van: ██████████

Aan: ████████████████████

Datum: 8-9-2022

Onderwerp: Aandachtspunten bij vaststellen marktconforme waarde door middel van taxatie Admiraalsplein en Karel Doorman

Inleiding

Om de (non-)marktconformiteit van een steunmaatregel te beoordelen moet getoetst worden aan het zogenaamde Market Economy Operator-beginsel ("MEO-beginsel"). Dit beginsel komt kortgezegd neer op de vraag of een particuliere investeerder in vergelijkbare omstandigheden een vergelijkbare transactie aan zou gaan.¹ Ook de marktconformiteit van een aan- en verkoop van gronden en/of vastgoed door een (decentrale) overheid wordt aan de hand van het MEO-beginsel beoordeeld. Bij deze marktconformiteitstoets moet worden geabstraheerd van de beleidsmatige overwegingen van de overheid; private partijen laten zich immers niet door zulke overwegingen leiden.

Een van de methoden om de marktconformiteit vast te stellen is door middel van een taxatie van door een onafhankelijke taxateur. De Mededeling Staatssteun geeft aan dat in het geval van de verkoop van gronden "een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria in beginsel voldoende" is om de marktconformiteit van de verkoop te bepalen.

Voorwaarden waaraan een taxatie moet voldoen

Uit de besluitenpraktijk van de Europese Commissie en de jurisprudentie van het Europese Gerecht en het Hof van Justitie blijkt dat een taxatie slechts als aanwijzing kan dienen dat aan het MEO-beginsel wordt voldaan (en de transactie dus marktconform is) indien de taxatie aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De taxatie heeft voorafgaand aan de (ver)kooponderhandelingen plaatsgevonden. Een taxatie achteraf blijkt bij uitzondering ook toegestaan, doch slechts indien de waarde wordt bepaald naar het moment van de taxatie;
2. De opdrachtgever heeft als enige belang bij de opdracht tot taxatie dat een juiste bepaling van de marktprijs plaatsvindt. We merken hierbij op dat een (decentrale) overheid al snel als onafhankelijke opdrachtgever wordt beschouwd, vooral omdat de (decentrale) overheid (ook) de plicht heeft om het verlenen van ongeoorloofde staatssteun tegen te gaan;
3. De taxatie berust op objectieve en verifieerbare criteria. Het moet duidelijk worden uit de taxatie welke aannames op welke feiten zijn gebaseerd;
4. De taxateur moet onderzoek ter plekke doen. Dit komt er op neer dat de waardering moet zijn verricht met inachtneming van specifieke voor deze locatie relevante feiten en omstandigheden. In beginsel worden alle op het moment van de taxatie relevante feiten en omstandigheden hierbij betrokken, zoals de huidige bestemming, de aanwezigheid van infrastructuur, etc.
5. De waardering is verricht door een onafhankelijke derde partij. Dit houdt ook in dat de taxateur zijn taken onafhankelijk dient uit te voeren. Zo stelde de (inmiddels ingetrokken) Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij

¹ Mededeling van de Commissie betreffende het begrip "staatssteun" in de zin van artikel 107 lid 1 van het VWEU (2016/C 262/01), paragraaf 74 ("Mededeling Staatssteun")

de verkoop van gronden en gebouwen dat een openbare instantie geen orders mag geven met betrekking tot het resultaat van de taxatie;

6. De taxateur heeft uitgebreide ervaring in de vastgoedsector;
7. Er is sprake van een juiste waarderingsmethode, gebaseerd op redelijke veronderstellingen. De in Nederland bij taxaties gebruikelijke methoden worden in beginsel door de Commissie geaccepteerd. Bij voorkeur worden meerdere methoden gebruikt. Indien deze leiden tot hetzelfde resultaat biedt dit een verdere aanwijzing dat een marktconforme prijs wordt vastgesteld. Uit de taxatie moet duidelijk worden hoe de gehanteerde waarderingsmethode(s) heeft/hebben geleid tot de grondwaardebepaling. Het taxatierapport moet dus inzicht geven in eventuele verschillende uitkomsten van verschillende methodes, en/of een afweging van welke methode passender is;
8. De getaxeerde waarde moet volledig worden verklaard en niet slechts worden vastgesteld. Niet onderbouwde verklaringen in een taxatierapport volstaan niet.