



JUSTION
ADVOCATEN

GEHEIM

SAMENVATTING VERTROUWELIJK MEMO

Aan : Gemeente Roosendaal, t.a.v. mw. E. van der Mark
Van : mr. [REDACTED] en mr. [REDACTED]
Inzake : Gemeente Roosendaal/staatssteunadvies uitkoop supermarkt
Dossiernr. : 00240423
Datum : 15 januari 2025

I. Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Roosendaal (hierna: de gemeente) is op 30 mei 2024 een aantal overeenkomsten aangegaan met de besloten vennootschap Swojska Chata B.V. en de heer Remigiusz Tomasz [REDACTED] (hierna ook aan te duiden als: [REDACTED] voor de aankoop van vastgoed en beëindiging van bedrijfsactiviteiten van voornoemde partijen aan de Gastelseweg 31, 33a, 35 en 35a te Roosendaal. Aanleiding voor het aangaan van deze overeenkomsten vormde aanhoudende en langjarige overlast die de buurt heeft ervaren van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, bestaande uit de exploitatie van een supermarkt (waaronder de verkoop van tabakswaren).

Vanuit de gemeenteraad is ons verzocht een advies uit te brengen over de vraag of de afspraken die in de voornoemde overeenkomsten besloten liggen, vanuit staatssteunrechtelijk oogpunt, ons inziens rechtmatig zijn.

Hieronder treft u een samenvatting van onze bevindingen. Volledigheidshalve merken wij op dat de uitgevoerde staatssteuntoetsing in ons advies berust op een inschatting op basis van de ons thans bekende informatie.

II. Samenvatting van onze bevindingen

Getoetst aan de criteria van artikel 107, lid 1, VWEU lijkt door middel van de afspraken tussen de gemeente en Swojska Chata B.V. en [REDACTED] op basis van onze inschatting op meerdere punten staatssteun te zijn verleend. Mogelijk kan (op sommige van die punten) de marktconformiteit van de afspraken alsnog worden aangetoond – en ons vermoeden van staatssteun (deels) worden weerlegd – door nadere taxaties en/of een MEO toets uit te laten voeren.

Hieraan liggen de navolgende bevindingen ten grondslag:

- Er is sprake van een maatregel van de staat of met staatsmiddelen bekostigd.
- De begunstigden van de maatregel zijn aan te merken als ondernemingen.
- De in de koopovereenkomsten verdisconteerde vergoedingen voor de kosten koper voor de aankoop van vervangend vastgoed door Swojska Chata B.V.

respectievelijk [REDACTED] zijn op basis van onze inschatting aan te merken als een niet-marktconform voordeel.

- De (veel) lagere waardes voor de onroerende zaken aan de Gastelseweg 31, 33a, 35 en 35a in met name de taxatie van Lenaers Makelaardij vormen ons inziens een contra-indicatie voor de marktconformiteit van de waardes waarvan in de waardeberekening van Overwater Grondbeleid Adviesbureau en in de koopovereenkomsten is uitgegaan. Tenzij de marktconformiteit alsnog zou kunnen worden aangetoond, leveren de overeengekomen koopsommen voor wat betreft de daarin verdisconteerde vergoedingen voor de verkochte onroerende zaken op basis van onze inschatting een sterk vermoeden van niet-marktconforme bevoordeling op.
- Tenzij de marktconformiteit alsnog zou kunnen worden aangetoond, leveren de overige vergoedingen die tussen partijen zijn overeengekomen met het oog op de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de locatie aan de Gastelseweg 31 t/m 35a op basis van onze inschatting een sterk vermoeden van niet-marktconforme bevoordeling op.
- De 'extra' overeengekomen vergoeding ad € 200.000,- is ons inziens ten onrechte als de-minimissteun aangemerkt en dient ons inziens in dit geval te worden gezien in samenhang met de overige vormen van veronderstelde bevoordeling.
- Het veronderstelde voordeel komt ten goede aan één of meer specifieke ondernemingen.
- Er is op basis van onze inschatting sprake van een maatregel die het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kan beïnvloeden.
- Er is op basis van onze inschatting sprake van een maatregel die de mededinging vervalst of dreigt te vervalsen.

Ervan uitgaande dat de vermoede staatssteun in dit geval aanmeldingsplichtig was, is deze staatssteun ten uitvoer gelegd zonder de toepasselijke Europeesrechtelijke regels (juist) na te leven. Tenzij de marktconformiteit van de afspraken alsnog kan worden aangetoond, impliceert dit dat sprake is van onrechtmatige steunverlening.