

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]
Datum: maandag 6 mei 2024 09:04:00
Bijlagen: [image001.png](#)

Ter info.

[redacted]
Adviseur concernstaf
Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal
| Telefoon 140165
[redacted]@roosendaal.nl
| www.roosendaal.nl

Van: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>
Verzonden: vrijdag 3 mei 2024 13:20
Aan: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>; [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>
Onderwerp: Re: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Ha [redacted] en [redacted],
Heb wel enig idee, maar goed om maandag even nader af te stemmen inderdaad.
Vriendelijke groet, [redacted]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>
Sent: Friday, May 3, 2024 10:21:38 AM
To: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>; [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>
Subject: RE: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Hallo [redacted],

Welke bandbreedte ter zake binnen de normen zou zijn is lastig aan te geven. Hiervoor missen we gegevens aan te leveren door de supermarkt. Het bod van de gemeente was 3,4 miljoen. Dit bedrag is op basis van kennis en ervaring onderbouwd door onze adviseur Overwater. Dit bedrag zou hoger kunnen komen te liggen. Lijkt mij goed om maandag e.e.a. te bespreken.

Groet,

[redacted]

[redacted]
Adviseur concernstaf
Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal
| Telefoon 140165
[redacted]@roosendaal.nl
| www.roosendaal.nl

Van: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>

Verzonden: donderdag 2 mei 2024 19:27

Aan: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>; [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>

Onderwerp: Re: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Hallo [redacted] en [redacted],

Dit schept wel alvast enige duidelijkheid. Dank daarvoor.

Het zou wel helpen wanneer maandag dan ook op tafel ligt over welk bedrag we het dan hebben wanneer we overgaan tot verwerving binnen de normen van de staatssteun. Als dat op deze korte termijn niet kan, dan wel niet op alle onderdelen kan, dan is het wellicht wel mogelijk om een bandbreedte aan te geven (desnoods een brede bandbreedte). Op deze manier krijgen we dan ook wat gevoel bij de haalbaarheid richting de eigenaar en de gemeente.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>

Verzonden: Thursday, May 2, 2024 4:50:39 PM

Aan: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>; [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>

Onderwerp: RE: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Dank [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>

Verzonden: donderdag 2 mei 2024 16:17

Aan: [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>; [redacted] <[redacted]@roosendaal.nl>

Onderwerp: RE: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Hoi [redacted],

Zal ik doen. Ik zal AKD nog expliciet vragen of er nog andere mogelijkheden denkbaar zijn om tot uitkoop over te kunnen gaan. Vrees echter dat dit het is.

Groet,

[redacted]

[redacted]

Adviseur concernstaf

Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal

| Telefoon 140165

 J@roosendaal.nl

| www.roosendaal.nl

Van:  < J@roosendaal.nl>

Verzonden: donderdag 2 mei 2024 16:13

Aan:  < J@roosendaal.nl>;  < J@roosendaal.nl>

Onderwerp: RE: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Ha ,

Plan svp maar wat in. En het zou mooi zijn als AKD nog wat meer perspectief op een oplossing zou kunnen geven.

Vriendelijke groet,

 [J](mailto:J@roosendaal.nl)

Van:  < J@roosendaal.nl>

Verzonden: donderdag 2 mei 2024 15:25

Aan:  < J@roosendaal.nl>;  < J@roosendaal.nl>

Onderwerp: FW: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Hallo ,

Onderstaand de beantwoording van AKD op de gestelde vragen inzake dossier GW.

Lijkt mij goed om maandag a.s. dit, met het oog op besloten vergadering in de avond, nog te bespreken met  en  Hoe kijk jij hier tegen aan? Als ik iets moet laten inplannen hoor ik dat graag.

Groet,

 [J](mailto:J@roosendaal.nl)

 [J](mailto:J@roosendaal.nl)

Adviseur concernstaf

Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal

| Telefoon 140165

 J@roosendaal.nl

| www.roosendaal.nl

Van:  (AKD)  J@akd.nl>

Verzonden: donderdag 2 mei 2024 15:12

Aan:   J@roosendaal.nl>

CC:  (AKD) < J@akd.nl>

Onderwerp: RE: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun [AKD-PRACTICE.FID679498]

Beste ,

Hierbij komen wij terug op jouw vragen. Hieronder geven wij eerst de beknopte antwoorden weer. Vervolgens zetten wij onze analyse verder uiteen.

i. Is het staatssteunrecht in dit geval van toepassing?

Ja, het staatssteunrecht is van toepassing op een eventuele vergoeding die de gemeente zou betalen in ruil voor beëindiging van de Poolse supermarkt. Dit betekent dat moet worden beoordeeld of die vergoeding een selectief voordeel (en dus staatssteun) oplevert.

ii. Welke informatie is nodig om te bepalen of de afkoop conform de staatssteunregels kan plaatsvinden?

Afkoop conform de principes van het onteigeningsrecht lijkt in dit geval niet mogelijk. Gezien de uitdrukkelijke overwegingen in het raadsvoorstel dat onteigening van het gehele gebouw onwenselijk is, zijn er namelijk geen concrete aanwijzingen dat de gemeente tot onteigening zou overgaan indien met de Poolse supermarkt geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt. Wij achten het gezien de context wel verdedigbaar dat een schadevergoeding wordt betaald conform de principes van het nadeelcompensatierecht. Om te kunnen bepalen welke vergoeding is toegestaan, is de volgende informatie nodig:

- a. Welke nieuwe functie/bestemming zal aan de winkelruimte worden toegekend?
- b. Een taxatie van de waarde van het pand met de huidige bestemming, en wat is de marktwaarde van het pand uitgaande van de nieuwe bestemming (ter bepaling van de waardedaling);
- c. Een beoordeling door een financieel deskundige van het inkomensverlies van de Poolse supermarkt als gevolg van de functiewijziging.
- d. Eventueel, indien de gemeente het pand van de Poolse supermarkt zou kopen: een taxatie van de marktwaarde van het pand, waarbij wordt uitgegaan van de gewijzigde functie.

iii. Risico's

Het voornaamste risico is dat de overeenkomst tussen de gemeente en de Poolse supermarkt (geheel) nietig wordt verklaard wegens strijd met het staatssteunrecht. Dit zou een eventuele verkoop van het pand aan de gemeente ongedaan kunnen maken, alsook afspraken over wijziging of beëindiging van het gebruik. Ook zou dit tot vernietiging van de bestemmingswijziging kunnen leiden, als vast staat dat het omgevingsplan zonder de staatssteun financieel niet uitvoerbaar zou zijn. Tot slot kan staatssteun aan bod komen bij de accountantscontrole van de gemeentelijke jaarrekening en leiden tot een aantekening in het rapport of (in uiterste gevallen) tot onthouding van goedkeuring.

Hieronder zetten wij onze analyse verder uiteen.

Staatssteunrecht en (schadevergoedingen voor) bedrijfsverplaatsingen

Er is geen van staatssteun als de overheid op grond van een wettelijke verplichting schade vergoedt die zij aan een bepaalde onderneming heeft toegebracht. Dit geldt in beginsel ook wanneer de overheid compensatie toekent in verband met de onteigening van activa. Volgens de Europese Commissie geldt dezelfde redenering in de gevallen waarin de overheid, zonder gebruik te maken van de formele onteigeningsprocedure, in het algemeen belang de verplaatsing van een onderneming wil vergemakkelijken en de onderneming met het oog daarop een schadevergoeding toekent die wordt berekend conform de onteigeningswetgeving of andere algemeen toepasbare regels inzake vergoeding van schade die als gevolg van handelingen van de overheid is geleden.

Uit de [Nedalco-beschikking](#) van de Europese Commissie blijkt dat een minnelijke overeenstemming tot schadevergoeding op basis van de onteigeningssystematiek onder voorwaarden geen staatssteun oplevert. Hiervoor is onder meer van belang dat het initiatief voor de verwerving bij de overheid ligt en de vergoeding wordt berekend conform de principes van het onteigeningsrecht. In de zogeheten *Spaansen/Harlingen-zaak* [oordeelde het gerechtshof](#) echter (mede op grond van de Nedalco-

beschikking) dat daarvoor wel vereist is dat er concrete aanwijzingen bestaan dat de overheid daadwerkelijk tot onteigening over zal gaan. De [Hoge Raad](#) liet dit oordeel in stand. Uit beide zaken kan worden afgeleid dat géén sprake is van staatssteun indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Uit twee andere beschikkingen van de Europese Commissie blijkt dat een schadevergoeding ook toegestaan kan zijn in gevallen waarin onteigening niet geschikt of mogelijk is. De zaak [Automontagebedrijf Steenberg](#) draaide om een vestiging van een autobedrijf die onwenselijk werd geacht vanwege hinder. Het was echter niet mogelijk om de bestaande milieuvergunning in te trekken of aan te scherpen. Ook onteigening behoorde niet tot de mogelijkheden. Daarmee stond vast dat er geen mogelijkheid was om de verplaatsing van het automontagebedrijf af te dwingen. De Europese Commissie oordeelde onder deze omstandigheden dat de schadevergoeding geen staatssteun opleverde, waarbij van belang was dat deze was berekend op grond van de in die situatie toepasselijke nationale regels inzake nadeelcompensatie. Daarbij werd slechts een deel van de schade vergoed. De Europese Commissie kwam tot een vergelijkbaar oordeel in de [Akzo Nobel-beschikking](#). In deze zaak was geen publiekrechtelijke mogelijkheid voorhanden om de onwenselijk geachte activiteiten (vervoer van gevaarlijke middelen) te beëindigen. Ook in deze zaak werd daarom met het bedrijf een schadevergoeding overeengekomen ter beëindiging van de onwenselijk activiteiten.

Toegepast op Poolse supermarkt

Vooropgesteld zij dat de staatssteunregels van toepassing zijn op situaties waarin de overheid met een onderneming tot een minnelijke overeenstemming komt over de beëindiging van bepaalde activiteiten in ruil voor een schadevergoeding. Dit betekent dat in die gevallen (onder meer) moet worden beoordeeld of er een selectief voordeel wordt verstrekt. Zoals hierboven is toegelicht, levert een minnelijke overeenstemming inzake schadevergoedingen onder omstandigheden geen selectief voordeel op en daarmee dus geen staatssteun.

Uit de stukken maken wij op dat onteigening in dit geval niet een geschikt middel wordt geacht. Reden is dat de Poolse supermarkt onderdeel is van een groter gebouw waarin ook woningen gevestigd zijn. Onteigening van enkel één appartementsrecht is in beginsel niet mogelijk. Onteigening van het gehele gebouw wordt in dit geval onwenselijk geacht.* Gelet op deze uitdrukkelijke overwegingen, lijkt hieruit te volgen dat de gemeente waarschijnlijk niet bereid zal zijn om over te gaan tot onteigening (van het gehele gebouw). Dit zou betekenen dat een vergoeding op basis van onteigeningssystematiek niet is toegestaan. Wij kunnen ons overigens voorstellen dat de afweging omtrent eventuele onteigening van alle eigenaren van appartementsrechten anders zou kunnen uitvallen indien met de eigenaren van de woningen overeenstemming zou worden bereikt over een kosteloze hervestiging van hun recht (wat de algehele onteigening dus minder kostbaar zou maken).

Er kan wel een vergelijking worden gemaakt met de zaken Automontagebedrijf Steenberg en Akzo Nobel. Ook in die gevallen was sprake van onwenselijke activiteiten die gevaar, hinder en/of overlast veroorzaakten. De autoriteiten hadden geen publiekrechtelijke mogelijkheden voorhanden om de activiteiten te (doen) beëindigen. Ook in die zaken was onteigening geen geschikt alternatief. Gelet hierop achten wij het verdedigbaar dat geen sprake is van staatssteun indien de gemeente een schadevergoeding betaalt in ruil voor beëindiging van de supermarkt-activiteiten mits de schadevergoeding is bepaald conform de toepasselijke nationaalrechtelijke regels van het schadevergoedingsrecht. Gezien de context lijkt het ons logisch dat de vergoeding (ook) in dit geval wordt berekend conform de principes van het nadeelcompensatierecht. Dit betekent dat een schadevergoeding kan worden betaald voor de waardedaling van het pand en verlies van inkomen. Kosten voor verplaatsing c.q. verhuizing kunnen dan echter niet worden vergoed.

- Wat wordt de nieuwe functie van de winkelruimte (wonen, maatschappelijk)?
- Waarde van het pand nu (supermarktbestemming) en onder de nieuwe situatie (taxaties deskundige);
- Beoordeling van financieel deskundige van het inkomensverlies bij overgang naar nieuwe situatie;

Eventueel zou de gemeente er daarbij ook voor kunnen kiezen om – aanvullend - het pand van de Poolse supermarkt te kopen tegen een marktconforme prijs. De marktwaarde zal dan uiteraard wel

moeten worden bepaald, uitgaande van de nieuwe functie van die ruimte.

Risico's

Indien achteraf komt vast te staan dat sprake is van onrechtmatige staatssteun, zou de gemeente die steun ongedaan moeten maken. Dit betekent praktisch gezien dat de steun moet worden teruggevorderd bij de Poolse supermarkt, inclusief onrechtmatigheidsrente.

Aangezien de steun zou zijn verstrekt via een privaatrechtelijke overeenkomst, bestaat het risico dat een rechter die overeenkomst nietig zou verklaren (teneinde de steun ongedaan te maken). Zoals blijkt uit de Spaansen/Harlingen-zaak, bestaat het risico dat de rechter de overeenkomst in zijn geheel nietig verklaart. Indien die overeenkomst ook de koop van het pand door de gemeente inhoudt, zou dat betekenen dat de Poolse supermarkt alsnog weer eigenaar is van het pand.

Daarnaast is van belang dat de vraag omtrent staatssteun aan de orde kan worden gesteld in een eventuele procedure tegen de bestemmingswijziging. Indien sprake is van staatssteun die moet worden teruggevorderd en het omgevingsplan zonder die steun niet financieel uitvoerbaar is, zou dat kunnen leiden tot vernietiging van de bestemmingswijziging.

Tot slot wijzen wij erop dat de vraag of sprake is geweest van (onrechtmatige) staatssteun aan de orde kan komen bij de accountantscontrole van de jaarrekening van de gemeente. Dit kan leiden tot een aantekening in het rapport en in uiterste gevallen tot onthouding van goedkeuring.

Met vriendelijke groet, mede namens 



 | Senior Associate, Advocaat
AKD N.V.
E: @akd.nl | T: +31 88 253 6021 | M: +31 6 46 40 52 49
[LinkedIn](#) | www.akd.eu
Nederland | België | Luxemburg

From: @roosendaal.nl>
Sent: Tuesday, April 30, 2024 9:37 AM
To:  (AKD) <@akd.nl>;  (AKD)
<@akd.nl>;  (AKD) <@akd.nl>
Cc:  <@roosendaal.nl>
Subject: RE: adviesvraag uitkoop Poolse supermarkt/staatssteun

Hallo 

Naar aanleiding van ons telefoongesprek zojuist hierbij zoals toegezegd de vragen:

- Zijn de staatssteunregels in onderhavig geval wel van toepassing?
- Indien staatssteunregels van toepassing: welke informatie (documentatie, bijv. taxaties) hebben jullie nodig om ter zake alsnog het gevraagde advies (zie e-mail onder) te kunnen uitbrengen?
- Welke risico's zijn er indien achteraf (alsnog) geoordeeld zou worden dat eventuele maatregelen (zie eerder toegezonden raadsvoorstel) niet binnen de staatssteunregels passen?

Het zou fijn zijn als het jullie lukt om deze vragen uiterlijk donderdag (i.v.m. besloten raadsvergadering 6 mei) te beantwoorden?

Met vriendelijke groet,



Adviseur concernstaf

Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal

| Telefoon 140165

| @roosendaal.nl

| www.roosendaal.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen