

AKTE VAN VERPANDING ROERENDE ZAKEN (VOORRADEN)

d.d.

10 februari 2025

tussen

DE GEMEENTE ROSENDAAL

(als Pandhouder)

en

[REDACTED]
(als [REDACTED])



ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht **GEMEENTE ROOSENDAAL**, zetelend te Roosendaal en ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 201647880000, te dezen ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, [REDACTED] s, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal d.d. 10 februari 2025 (**Pandhouder**);

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar [REDACTED] A
[REDACTED] e
[REDACTED] r
[REDACTED] e dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd [REDACTED] i
[REDACTED] f),

De Pandhouder en [REDACTED] hierna gezamenlijk **Partijen** en ieder van hen **Partij**.

OVERWEGEN:

- A. Partijen zijn de Vaststellingsovereenkomst aangegaan;
- B. Pandhouder zal op grond van de bepalingen van de Vastellingsovereenkomst een bedrag groot EUR 1.200.000 (zegge: één miljoen tweehonderdduizend euro) aan de [REDACTED] ter beschikking stellen bestemd voor de aankoop van onroerend goed;
- C. Pandgever zal door middel van de akte aan de Pandhouder wegens onverschuldigde betaling een bedrag schuldig erkennen;
- D. Pandgever zal ten gunste van de Pandhouder pandrechten op de Voorraden vestigen; en
- E. Pandgever wenst de in overweging B bedoelde zekerheid via de Akte te vestigen.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN ALS VOLGT:

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

- 1.1. De volgende bepalingen zullen in het kader van de Akte de volgende betekenis hebben:

Akte de onderhavige pandakte.

Bezwarend een Zekerheid, een recht van vruchtgebruik, kettingbeding, beslag, recht van verrekening, eigendomsvoorbehoud, recht op levering, voorrecht uit de wet en iedere overeenkomst die ertoe strekt een beperkt recht of andere bezwarend te vestigen of te verlenen.

BW het Nederlands Burgerlijk Wetboek.

Geldvordering	de vordering tot betaling van een geldsom zoals omschreven in artikel 2.1 van de Akte.
Pandrecht	ieder recht van pand dat wordt gevestigd of geacht te zijn gevestigd krachtens de Akte of een Vervolgpandakte.
Register	het register dat wordt gehouden door de Belastingdienst Ondernemingen, afdeling Registratie.
Uitwinningsgebeurtenis	een opeisingsgrond die tevens kwalificeert als een verzuim in de zin van artikel 3:248 BW in de nakoming van de Verzekerde Verplichting.
Vaststellingsovereenkomst	de vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 BW e.v. tussen de Pandhouder, de [REDACTED] en [REDACTED] d.d. 10 februari 2025, met inbegrip van iedere eventuele wijziging, hernieuwde vaststelling, aanvulling, verlenging, uitbreiding of vernieuwing daarvan op enig tijdstip, waarvan een kopie als <u>Bijlage 1</u> aan de Akte is gehecht.
Vervolgpandakte	iedere akte tot vestiging van een pandrecht ten gunste van de Pandhouder als voorzien in artikel 0 van de Akte opgemaakt op basis van het als <u>Bijlage 2</u> aangehechte ontwerp of in een zodanige andere vorm als de Pandhouder zal bepalen.
Verzekerde Verplichting	alle bestaande en toekomstige verplichtingen tot voldoening van een geldsom die de [REDACTED] op enig tijdstip en van tijd tot tijd verschuldigd is of zal worden aan de Pandhouder uit hoofde van of verband houdende met de Akte of Vaststellingsovereenkomst
Voorraden	alle huidige en toekomstige voorraden en andere roerende zaken toebehorend aan de [REDACTED], waaronder in ieder geval begrepen alle handelsvoorraden, emballage, grondstoffen, voedingsmiddelen en andere producten behorende tot een van de bedrijven van de [REDACTED], evenals de bedrijfsuitrusting, machines, installaties, werktuigen, gereedschappen, kantoor- en computerapparatuur, meubilair, voertuigen en andere transportmiddelen die thans eigendom zijn van de [REDACTED] of die op enig moment in de toekomst eigendom zullen zijn van de [REDACTED], één en ander in de ruimste zin.
Zekerheid	een hypotheekrecht, pandrecht, zekerheidsoverdracht, garantie, of enig ander recht dat zekerheid oplevert, hoe deze zekerheid dan ook tot stand komt, alsmede een overeenkomst tot het verschaffen van zekerheid of het bevoordelen van enige partij aan een dusdanige overeenkomst in een preferente positie in geval van faillissement jegens enige andere schuldeiser, ongeacht het toepasbare recht op een dusdanig zekerheidsrecht of dusdanige overeenkomst.



1.2. In de Akte of een Vervolgpendakte:

- (a) dienen tussenkopjes genegeerd te worden bij het interpreteren van de Akte, deze zijn enkel toegevoegd voor het gemak en, tenzij anders aangegeven, is een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel in de Akte;
- (b) dienen, tenzij anders blijkt uit de context, woorden in enkelvoud ook als verwijzing naar dit woord in meervoud en omgekeerd;
- (c) dienen verwijzingen naar wetsbepalingen tevens als een verwijzing naar deze wetsbepaling zoals van tijd tot tijd vernieuwd, gewijzigd of vervangen;
- (d) duurt een opeisingsgrond voort als de Pandhouder hier geen afstand van doet.

2. GELDVORDERING UIT HOOFDE VAN ONVERSCHULDIGDE BETALING

- 2.1. Uit hoofde van de Vaststellingsovereenkomst erkent de [REDACTED] schuldig te zijn aan de Pandhouder: elk onverschuldigd door de Pandhouder aan de [REDACTED] voldaan bedrag in het kader van de Koopovereenkomst Kiosk en/of de Koopovereenkomst Woning en/of de Koopovereenkomst Supermarkt.
- 2.2. Al hetgeen de Pandhouder te vorderen heeft of zal verkrijgen op de [REDACTED] uit hoofde van de Akte, de Geldvordering en/of de Vaststellingsovereenkomst is terstond en in zijn geheel opeisbaar, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 2.3. Alle kosten die de Pandhouder eventueel zal moeten maken ter inning van zijn vordering(en) uit hoofde van de Akte, waaronder begrepen kosten van rechtskundige bijstand, zullen voor rekening van de [REDACTED] komen.

3. OVEREENKOMST TOT VERPANDING

- 3.1. De [REDACTED] komt hierbij met de Pandhouder overeen dat deze krachtens en in overeenstemming met de bepalingen van de Akte en iedere Vervolgpendakte aan de Pandhouder een pandrecht op de Voorraden verleent, voor zover nodig bij wijze van derdenzekerheid, tot zekerheid voor de nakoming en betaling van de Verzekerde Verplichting.
- 3.2. De Pandhouder aanvaardt hierbij ieder Pandrecht gevestigd door de Akte en bij voorbaat ieder Pandrecht gevestigd krachtens een Vervolgpendakte. Voor zover de aanvaarding bij voorbaat niet rechtsgeldig mocht zijn, wordt de [REDACTED] hierbij gemachtigd het Pandrecht krachtens een Vervolgpendakte namens de Pandhouder te aanvaarden door ondertekening van de Vervolgpendakte.
- 3.3. De [REDACTED] is verplicht, direct na ondertekening van de Akte of een Vervolgpendakte zorg te dragen voor registratie daarvan bij het Register en het originele exemplaar van de geregistreerde Akte of Vervolgpendakte aan de Pandhouder af te geven.

4. STILLE VERPANDING

- 4.1. Tot zekerheid van de nakoming en betaling van de Verzekerde Verplichting vestigt de [REDACTED] hierbij, voor zover van toepassing bij voorbaat, ten gunste van de Pandhouder een bezitloos pandrecht, eerste in rang, op de Voorraden.

4.2. De [REDACTED] is verplicht zich tot zekerheid voor de nakoming en betaling van de Verzekerde Verplichting om op eerste schriftelijk verzoek van de Pandhouder, door middel van een Vervolgpanndakte, de Voorraden aan de Pandhouder te (her)verpanden. De Pandhouder heeft eveneens te allen tijde het recht en de bevoegdheid:

- (a) een Vervolgpanndakte namens de [REDACTED] aan te gaan en te ondertekenen krachtens de volmacht die op grond van artikel 10 van de Akte aan de Pandhouder is verleend; en
- (b) de Akte en iedere Vervolgpanndakte zelfstandig te registreren in overeenstemming met artikel 3.3 van de Akte.

4.3. Zodra zich een Uitwinningsgebeurtenis voordoet is de Pandhouder of door hem aan te wijzen derden bevoegd om het Pandrecht op de Voorraden om te zetten in een vuistpand en voor dit doel iedere locatie te betreden waar de Voorraden zich bevinden en deze te verwijderen, dan wel op andere wijze in zijn macht te brengen, dan wel de [REDACTED] of derden opdracht te geven de Voorraden af te leveren op een zodanige plaats als de Pandhouder aanwijst, dan wel om mededeling te doen aan iedere derde die (een deel van) de Voorraden onder zich houdt.

4.4. De Pandhouder machtigt hierbij de [REDACTED] om de Voorraden te gebruiken en daarover vrij van pand te beschikken in de gewone uitoefening van het beroep of bedrijf van de [REDACTED], voor zover een en ander niet verboden is krachtens de Akte. De Pandhouder is bevoegd deze machtiging schriftelijk te herroepen en de machtiging als bedoeld in dit artikel 4 vervalt automatisch zodra zich een Uitwinningsgebeurtenis voordoet.

5. VERKLARINGEN EN GARANTIES

5.1. De [REDACTED] verklaart en staat er jegens de Pandhouder op de datum van de Akte voor in, enkel met betrekking tot zichzelf en de Voorraden, dat:

- (a) hij rechthebbende is van de Voorraden en dat hij beschikkingsbevoegd is de Voorraden te verpanden, een en ander op de wijze als uiteengezet in de Akte;
- (b) dit Pandrecht gevestigd is als een pandrecht eerste in rang op alle Voorraden;
- (c) op de Voorraden geen Bezwaring rust, de Voorraden niet aan een derde zijn overgedragen en er op de Voorraden geen Bezwaring bij voorbaat rust, noch is er overeengekomen over te gaan tot een overdracht of het creëren van een Bezwaring op de Voorraden; en

6. VERPLICHTINGEN

6.1. De [REDACTED] is verplicht, enkel met betrekking tot zichzelf en de Voorraden, om:

- (a) de Voorraden in goede staat te houden en daartoe ook ter zake van de locatie(s) waar deze zich bevinden de nodige voorzieningen te treffen en voorts is [REDACTED] gehouden ten aanzien van de Voorraden de nodige zorg te betrachten en niets te doen, nalaten daaronder begrepen, wat de belangen van Pandhouder kan schaden;
- (b) de Voorraden, zodra deze tot zijn bedrijf behoren, onverwijld ten genoegen van Pandhouder tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden, alsmede de daarvoor verschuldigde premies en andere lasten tijdig te voldoen. Op eerste verzoek van Pandhouder dient [REDACTED] de polissen van de desbetreffende verzekering(en) aan Pandhouder ter inzage te verstrekken, alsmede ten genoegen van Pandhouder aan te tonen dat bedoelde betalingen zijn verricht;

- (c) op het eerste redelijke verzoek van de Pandhouder alle overeenkomsten en documenten aan te gaan, zowel als alle handelingen te verrichten die redelijkerwijze van de [REDACTED] verwacht mogen worden voor het vestigen, beschermen, vervolmaken of uitoefenen van enig recht van de Pandhouder dat door middel van de Akte of een Vervolgpancake tot stand is gekomen, of bedoeld is tot stand te laten komen;
 - (d) onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen van het bestaan van de rechten van de Pandhouder op grond van de Akte aan personen zoals een faillissementscurator, een bewindvoerder in geval van een (voorlopige) surseance van betaling, een stille curator of een beslaglegger;
 - (e) onmiddellijk op verzoek van de Pandhouder een bijgewerkt overzicht over te leggen van de Voorraden, de totale waarde daarvan en de locatie(s) van de Voorraden in zodanige vorm als aangegeven door de Pandhouder, welke vorm onder meer kan inhouden een uitdraai en/of een elektronische gegevensdrager met de relevante gegevens;
 - (f) de Pandhouder, op zijn eerste redelijke geschreven verzoek, toegang te verlenen tijdens kantooruren tot alle locaties, inclusief de locaties waar de Voorraden zich bevinden, voor het doel om de Voorraden te inspecteren of onder zicht te nemen, dan wel om de administratie met betrekking tot de Voorraden in te zien;
 - (g) behoudens het bepaalde in artikel 4.4 van de Akte niet over te gaan tot de verkoop, het voornemen tot verkoop, of overdracht op andere wijze van de Voorraden en om niet over te gaan tot het vormen van een Bezwaren op zijn Voorraden, behoudens dit Pandrecht; en
 - (h) op het eerste verzoek van de Pandhouder alle informatie en documenten te verstrekken die de Pandhouder nodig heeft om de waarde van de Voorraden te bepalen en om zijn rechten die door middel van de Akte tot stand zijn gekomen te beschermen of uit te oefenen.
- 6.2. De verplichtingen van de [REDACTED] die overeenkomstig de Akte of een Vervolgpancake tot stand komen gelden in aanvulling op en niet als vervanging van de verplichtingen van de [REDACTED] die voortvloeien uit de Akte, de Vaststellingsovereenkomst of de Geldvordering.
- 6.3. Indien de [REDACTED] tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van enige in de Akte bedoelde verplichting, is de Pandhouder gerechtigd om voor rekening van [REDACTED] zelf maatregelen te (doen) nemen ter uitvoering van die verplichting en/of tot ongedaanmaking van de gevolgen van die tekortkoming, onverminderd de overige rechten van de Pandhouder.

7. UITWINNING

- 7.1. Zodra zich een Uitwinningsgebeurtenis voordoet zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, is de Pandhouder bevoegd (maar niet verplicht) om de Pandrechten uit te oefenen en zich te verhalen op de opbrengst daarvan met inachtneming van de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.



7.2. Zodra een Uitwinningengebeurtenis zich voordoet en na schriftelijke bevestiging van de Pandhouder aan de [REDACTED], is de Pandhouder bevoegd (maar niet verplicht) in aanvulling op de bevoegdheden genoemd in artikel 7.1 van de Akte om (i) alle Pandrechten op de Voorraden uit te winnen, (ii) alle Voorraden te verkopen op een moment door de Pandhouder te bepalen en (iii) zich te verhalen op de opbrengsten van de Voorraden.

7.3. De Pandhouder is niet gehouden aan de [REDACTED] mededeling te doen van de verkoop dan wel mede te delen hoe, waar en wanneer deze zal plaatsvinden.

8. VERZEKERDE VERPLICHTING

8.1. Het precieze bedrag van de Verzekerde Verplichting kan van tijd tot tijd worden berekend en zal worden vastgesteld door de Pandhouder op basis van de administratie van de Pandhouder.

8.2. Een schriftelijke verklaring van de Pandhouder met betrekking tot de bedragen van de Verzekerde Verplichting verschuldigd aan de Pandhouder en ieder uittreksel uit de administratie van de Pandhouder strekken tot dwingend bewijs van het bestaan en de bedragen van de Verzekerde Verplichting en is voor de [REDACTED] bindend, behoudens door de [REDACTED] te leveren tegenbewijs.

9. EINDE PANDRECHTEN

9.1. Elk Pandrecht gevestigd krachtens de Akte of een Vervolgpandatakte zal eindigen op het moment dat op een correcte wijze uitvoering is gegeven aan de Koopovereenkomst Supermarkt en het Appartementsrecht Supermarkt door de [REDACTED] juridisch is geleverd aan de Pandhouder.

9.2. De Pandhouder zal bevoegd zijn de Pandrechten met betrekking tot de Verzekerde Verplichting geheel of gedeeltelijk te beëindigen door opzegging, zonder dat hierdoor enige aansprakelijkheid van de Pandhouder jegens de [REDACTED] ontstaat en zonder dat de uitoefening van dit recht verder de Pandrechten beïnvloedt.

9.3. De Pandhouder zal, zodra sprake is van het in artikel 9.1 van de Akte omschreven moment, op eerste verzoek van de [REDACTED] verplicht zijn om mee te werken aan de schriftelijke vastlegging van de opzegging van de Pandrechten.

10. VOLMACHT AAN DE PANDHOUDER

10.1. De [REDACTED] verleent hierbij, in het belang van de Pandhouder, aan de Pandhouder onherroepelijke volmacht (de **Volmacht**) om:

- (a) namens de [REDACTED] op ieder door de Pandhouder gewenst tijdstip op te stellen, tot stand te brengen, te ondertekenen, te registreren bij het Register en af te geven iedere Vervolgpandatakte (in welke vorm ook) namens de Pandgever; en
- (b) namens de [REDACTED] op ieder door de Pandhouder gewenst tijdstip op te maken, tot stand te brengen, te ondertekenen, te Registreren bij het Register en af te geven al zodanige andere akten, overeenkomsten en andere documenten en al zodanige (rechts)handelingen te verrichten, als de Pandhouder nodig zal oordelen voor het vestigen, bewaren, veiligstellen, uitoefenen of uitwinnen van de Pandrechten en de andere rechten van de Pandhouder uit hoofde van de Akte en (voor zover de Pandhouder daarvoor de machtiging van de [REDACTED] behoeft) het uitoefenen van de rechten en bevoegdheden genoemd in artikel 7.1 van de Akte.

- 10.2. De Pandhouder is bevoegd de aan hem verstrekte Volmacht ook te gebruiken, indien de Pandhouder wederpartij is bij de Vervolgpancake of een andere namens de [REDACTED] te verrichten rechts-handeling, als bedoeld in artikel 3:68 BW.
- 10.3. De Pandhouder verbindt zich de Volmacht niet uit te oefenen, tenzij zich een opeisingsgrond heeft voorgedaan die voortduurt, of de [REDACTED] enige verplichting onder de Akte niet is nagekomen.
- 10.4. De bepalingen van dit artikel ontslaan de [REDACTED] niet van zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte.

11. DIVERSE BEPALINGEN

- 11.1. De Pandhouder zal jegens de [REDACTED] niet aansprakelijk zijn voor enige schade voortvloeiend uit de Akte, waaronder begrepen de verkoop van de Voorraden of de uitoefening van rechten van de Pandhouder uit hoofde van de Akte, dan wel nalatigheid door de Pandhouder bij het uitoefenen van deze rechten, behoudens in geval van bewuste roekeloosheid of opzet van de Pandhouder.
- 11.2. De Akte mag enkel gewijzigd worden middels een schriftelijk document, ondertekend door alle partijen die partij zijn bij de Akte. Nalatigheid door de Pandhouder om enig recht uit te oefenen zal niet gelden als het doen van afstand van dit recht of als rechtsverwerking daarvan.
- 11.3. De Akte kan worden ondertekend in meerdere exemplaren en door de verschillende Partijen of hun ondertekenaars op afzonderlijke exemplaren. Ieder aldus ondertekend exemplaar wordt geacht een origineel exemplaar te zijn en alle exemplaren tezamen vormen één en hetzelfde document. Een ondertekend exemplaar van de Akte, verzonden per fax of per e-mail, geldt als een origineel exemplaar.
- 11.4. De rechten van de Pandhouder die voortvloeien uit de Akte dienen als aanvulling op en niet tot vervanging van enig recht dat de Pandhouder toekomt op grond van de wet.
- 11.5. Het niet direct uitoefenen van enig recht dat voortvloeit uit de Akte, inclusief het volledig uitblijven van uitoefening, zal niet gelden als het doen van afstand van zulk recht door de Pandhouder.
- 11.6. Indien een bepaling van de Akte geheel of gedeeltelijk nietig, ongeldig, onwettig of niet afdwingbaar is, tast dit niet aan de geldigheid of afdwingbaarheid van de andere bepalingen van de Akte.

12. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 12.1. Op de Akte en eventuele niet-contractuele verplichtingen die daaruit voortvloeien of daarmee verband houden is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2. Partijen komen overeen dat eventuele geschillen uit hoofde van de Akte in eerste aanleg worden voorgelegd aan, en beslist door, de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina volgt



BIJLAGE 1
VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

**VASTSTELLINGSOVEREENKOMST
EX ARTIKEL 7:900 BW E.V.**

d.d.

10 februari 2025

tussen

DE GEMEENTE ROSENDAAL

en

 v.

en





ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht **GEMEENTE ROOSENDAAL**, zetelend te Rosendaal en ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 201647880000, te dezen ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, [REDACTED] r [REDACTED] s, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rosendaal d.d. 10 februari 2025 (de Gemeente);
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht **SWOJSKA CHATA B.V.**, statutair gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudend te [REDACTED] Dordrecht aan de Brouwersdijk 30 C, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65614526, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] i [REDACTED];
en

3.

De Gemeente [REDACTED] en [REDACTED] hierna gezamenlijk **Partijen** en ieder van hen **Partij**.

OVERWEGEN:

- A. [REDACTED] de juridisch eigenaar van het Appartementsrecht Supermarkt en het Perceel Kiosk. Ter plaatse van het Appartementsrecht Supermarkt [REDACTED] voor kort de Poolse Supermarkt geëxploiteerd;
- B. [REDACTED] is eigenaar van het Perceel Woning. Tot voor kort heeft [REDACTED] woning op het Perceel Woning geëxploiteerd als verhuur- c.q. beleggingsobject;
- C. als gevolg van de exploitatie van de Poolse Supermarkt hebben omwonenden jarenlang aanhoudend overlast ervaren;
- D. naar aanleiding van de onder C bedoelde overlast zijn de Gemeente [REDACTED] [REDACTED] in overleg getreden over het beëindigen van de exploitatie van de Poolse Supermarkt [REDACTED] het aankopen van het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning door de Gemeente en de mogelijkheid van onttegening om tot een andere bestemming voor (onder andere) het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning te komen;

- E. het onder D bedoelde overleg heeft geresulteerd in het sluiten van de Vaststellingsovereenkomst tussen de [REDACTED] en [REDACTED], het sluiten van de Koopovereenkomst Supermarkt en de Koopovereenkomst Kiosk tussen de Gemeente en [REDACTED] a en het sluiten van de Koopovereenkomst Woning tussen de Gemeente en [REDACTED] i;
- F. in de Vaststellingsovereenkomst is onder andere bepaald dat (i) de Gemeente op grond van de Koopovereenkomst Supermarkt, de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning zal kopen van [REDACTED] a, (ii) [REDACTED] a (of een nieuwe rechtspersoon waarin [REDACTED] a en/of [REDACTED] i overwegende zeggenschap zullen hebben) en [REDACTED] i (of een bloed- of aanverwant van [REDACTED] i in de eerste en of tweede graad) na overdracht van het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning geen nieuwe detailhandelsactiviteiten in de vorm van een supermarkt, slijterij en tabaksverkooppunt in woonwijken van de gemeente Roosendaal en de daarbij behorende kernen zullen ontplooiën en/of voortzetten en (iii) met betaling van de koopsommen uit de Koopovereenkomst Supermarkt, de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning [REDACTED] a en [REDACTED] i volledig schadeloos zijn gesteld voor alle schade (op onteigeningsbasis in de zin van Afdeling 15.3 van de Omgevingswet) die samenhangt met de aankoop van het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning en het beëindigen van de exploitatie van de Poolse Supermarkt ter plaatse;
- G. de koopsom voor het Appartementsrecht Supermarkt bedraagt op grond van de Koopovereenkomst Supermarkt EUR 3.070.457, de koopsom voor het Perceel Kiosk bedraagt op grond van de Koopovereenkomst Kiosk EUR 1.555.242 en de koopsom voor het Perceel Woning bedroeg op grond van de Koopovereenkomst Woning EUR 394.800. Vorenbedoelde koopsommen zijn gebaseerd op de Waardebepaling Overwater;
- H. op 30 juli 2024 en 12 november 2024 is door middel van de Overdracht Kiosk en Woning uitvoering gegeven aan de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning en zijn het Perceel Kiosk en het Perceel Woning juridisch geleverd aan de Gemeente;
- I. na de Overdracht Kiosk en Woning zijn bij de Gemeente twijfels ontstaan over de vraag of de koopsommen uit de Koopovereenkomst Supermarkt, de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning van in totaal EUR 5.020.499, onrechtmatige staatssteun in de zin van de artikelen 107 lid 1 en 108 lid 3 VWEU [REDACTED] i inhouden;
- J. naar aanleiding van de bij de Gemeente ontstane twijfels als bedoeld in overweging I. heeft de Gemeente Kendes opdracht gegeven om het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning te taxeren en een schadeloosstelling in de zin van Afdeling 15.3 van de Omgevingswet te berekenen. Uit de Taxatie Kendes volgt dat het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning tezamen op 31 januari 2024 een marktwaarde van circa EUR 1.867.750 (zegge: één miljoen achthonderdzevenenzestigduizend zevenhonderdvijftig euro) hadden en dat de te vergoeden schade in de zin van Afdeling 15.3 van de Omgevingswet in verband met een mogelijke toekomstige onteigening circa EUR 1.823.314 (zegge: één miljoen achthonderddrieëntwintigduizend

driehonderdveertien euro) bedraagt, zodat de totale waard EUR 3.691.064 (zegge: drie miljoen zeshonderd eenennegentigduizend en vierenzestig euro) bedraagt.

- K. Op basis van het voorgaande gaat de Gemeente er vooralsnog vanuit dat de koopsom van in totaal EUR 5.020.499, naast een bedrag van EUR 200.000 (zegge: tweehonderdduizend euro) de-minimissteun, een bedrag van in totaal circa EUR 1.129.435 (zegge: één miljoen honderdnegenentwintigduizend vierhonderdenvijfendertig euro) (mogelijk) ontoelaatbare staatssteun aan [REDACTED] en [REDACTED] inhoudt;
- L. Partijen zijn daarop ter voorkoming van een mogelijk geschil in minnelijk overleg getreden over onder andere (i) de rechtsgeldigheid van de Oude Overeenkomsten, (ii) de in dat verband door de Gemeente te vorderen verklaring voor recht ten aanzien van de nietigheid van de Koopovereenkomst Kiosk, de Koopovereenkomst Woning en de Vaststellingsovereenkomst, (iii) het vaststellen van de nietigheid van de Koopovereenkomst Supermarkt, althans de gezamenlijke beëindiging van de Koopovereenkomst Supermarkt, (iv) het sluiten van de Nieuwe Koopovereenkomsten, (v) de wijze van betaling van de koopsom ten aanzien van het Appartementsrecht Supermarkt in het kader van de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt, waaronder begrepen de Vooruitbetaling, (vi) het mogelijk uitkeren van de Aanvullende Vergoeding aan [REDACTED], waarbij beide Partijen zich zullen inspannen om tot uitkering te kunnen komen en (vii) het stellen van de Bankgarantie door de Gemeente; en
- M. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de onderwerpen als bedoeld in overweging L en wensen de tussen hen bereikte overeenstemming uit nader te werken en vast te leggen de Overeenkomst.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN ALS VOLGT:

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

- 1.1. De volgende bepalingen zullen in het kader van de Overeenkomst de volgende betekenis hebben:

Aanvullende Vergoeding	een vergoeding op basis van het door de gemeenteraad bij besluit van 16 mei 2024 verstrekte budget in aanvulling op aan [REDACTED] a en [REDACTED] - [REDACTED] betaalde c.q. te betalen koopsommen voor het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning, waarvan de exacte juridische vorm tussen Partijen nader zal worden vastgesteld binnen de geldende wet- en regelgeving.
-------------------------------	--

Algemene Groepsvrijstellingsverordening	Verordening (EU) nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard, Publicatieblad EU 2014, L187, p. 1, zoals gewijzigd.
--	---

Appartementsrecht Supermarkt	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel op de begane grond, plaatselijk bekend Gastelseweg 31 en Jacob van Heemskerckstraat 32 te (4702 TH) Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, complexaanduiding 8437, appartements-index 1, uitmakende het zeshonderd negentig/duizend tweehonderd-tiende (690/1.210e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.
Bankgarantie	de door de Gemeente ten behoeve van [REDACTED] te stellen onherroepelijke bankgarantie van een Nederlandse bank die op eerste beroep door de garantsteller dient te worden uitgekeerd ter hoogte van een bedrag van EUR 2.271.952 (zegge: twee miljoen tweehonderd eenenzeventigduizend negenhonderdtweeënvijftig euro).
BW	het Burgerlijk Wetboek.
College	het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal.
Dagvaardingsprocedure	de in artikel 2.1 van de Overeenkomst bedoelde dagvaardingsprocedure.
Kendes	Kendes Rentmeesters en Adviseurs.
Koopovereenkomst Kiosk	de koopovereenkomst d.d. 30 mei 2024 tussen de Gemeente en [REDACTED] a ten aanzien van de (ver)koop van het Perceel Kiosk, waarvan een afschrift als Bijlage 1 aan de Overeenkomst is gehecht.
Koopovereenkomst Supermarkt	de koopovereenkomst d.d. 30 mei 2024 tussen de Gemeente en [REDACTED] a ten aanzien van de (ver)koop van het Appartementsrecht Supermarkt, waarvan een afschrift als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is gehecht.
Koopovereenkomst Woning	de koopovereenkomst d.d. 30 mei 2024 tussen de Gemeente en [REDACTED] a ten aanzien van de (ver)koop van het Perceel Woning, waarvan een afschrift als Bijlage 3 aan de Overeenkomst is gehecht.
Nabetaling	het gedeelte van de koopprijs voor het appartementsrecht Supermarkt dat na de Overdrachtsdatum Supermarkt door de Gemeente aan [REDACTED] a zal worden voldaan.

Nieuwe Koopovereenkomst Kiosk	de tussen de Gemeente en [REDACTED] (mogelijk) te sluiten koopovereenkomst ten aanzien van de (ver)koop van het Perceel Kiosk, waarvan het concept als <u>Bijlage 4</u> aan de Overeenkomst is gehecht.
Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt	de tussen de Gemeente en [REDACTED] a te sluiten koopovereenkomst ten aanzien van de (ver)koop van het Appartementsrecht Supermarkt, waarvan het concept als <u>Bijlage 5</u> aan de Overeenkomst is gehecht.
Nieuwe Koopovereenkomst Woning	de tussen de Gemeente en [REDACTED] (mogelijk) te sluiten koopovereenkomst ten aanzien van de (ver)koop van het Perceel Woning, waarvan het concept als <u>Bijlage 6</u> aan de Overeenkomst is gehecht.
Nieuwe Koopovereenkomsten	de Nieuwe Koopovereenkomst Kiosk, de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt en de Nieuwe Koopovereenkomst Woning tezamen.
Notaris	[REDACTED]. [REDACTED] n of een van zijn waarnemers.
Oude Koopprijs	de door Partijen in de Oude Overeenkomsten overeengekomen koopsommen voor het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning van in totaal EUR 5.020.499.
Oude Overeenkomsten	de Vaststellingsovereenkomst, de Koopovereenkomst Supermarkt, de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning tezamen.
Overdrachtsdatum Kiosk	de datum van juridische levering van het Perceel Kiosk en het Perceel Woning.
Overdrachtsdatum Supermarkt	de datum van juridische levering van het Appartementsrecht Supermarkt, te weten 21 februari 2025 of zo veel eerder of later als de Gemeente en [REDACTED] a nader schriftelijk overeenkomen.
Overdracht Kiosk en Woning	de juridische levering van het Perceel Kiosk en het Perceel Woning aan de Gemeente op de Overdrachtsdatum Kiosk.
Overeenkomst	deze vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW, inclusief de daarbij behorende bijlagen en overwegingen.
Pandakte	de akte waarin het Pandrecht wordt gevestigd, waarvan het concept als <u>Bijlage 10</u> aan de Overeenkomst is gehecht.

Pandrecht	het pandrecht ten behoeve van de Gemeente als bedoeld in artikel 6.1 van de Overeenkomst.
Perceel Kiosk	het perceel grond met kiosk en woonhuis met garage, ondergrond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Gastelseweg 35-35a te (4702 SZ) Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, nummer 5987.
Perceel Woning	het perceel grond met woonhuis met berging, ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Gastelseweg 33a te (4702 SZ) Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, nummer 5986.
Poolse Supermarkt	de door [REDACTED] op het Appartementsrecht Supermarkt geëxploiteerde supermarkt.
Taxatiebedrag Supermarkt	de som van de door drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst in gezamenlijkheid vastgestelde reële taxatiewaarde en berekening van de schadeloosstelling ten aanzien van het Appartementsrecht Supermarkt in de zin van artikel 7.3 van Overeenkomst.
Taxatie Kendes	de concept taxatie en de concept berekening schadeloosstelling in de zin van Afdeling 15.3 van de Omgevingswet ter zake van het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning d.d. 7 februari 2025 van Kendes, waarvan een afschrift als <u>Bijlage 7</u> aan de Overeenkomst is gehecht.
Vaststellingsovereenkomst	de vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 BW d.d. 30 mei 2024 tussen de Gemeente [REDACTED] a en [REDACTED] ki, waarvan een afschrift als <u>Bijlage 8</u> aan de Overeenkomst is gehecht.
Vooruitbetaling	het bedrag groot EUR 1.200.000 (zegge: één miljoen tweehonderd-duizend euro), welk bedrag door de Gemeente als onderdeel van de koopprijs voor de aankoop van het Appartementsrecht Supermarkt vooruitlopend op de Overdracht Appartementsrecht Supermarkt aan [REDACTED] l worden betaald ter uitvoering van het bepaalde in de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt en door [REDACTED] a enkel mag worden aangewend voor de aankoop van een vervangend bedrijfspand in Roosendaal.
VWEU	Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Waardebepaling Overwater de waardebepaling van 15 mei 2024 van Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V.

- 1.2. Geen bepaling in de Overeenkomst kan en zal ten nadele van een Partij worden uitgelegd als gevolg van het feit dat (de adviseur van) die Partij verantwoordelijk was voor de formulering van de uit te leggen bepaling(en).
- 1.3. De overwegingen in de considerans vormen een onlosmakelijk deel van de Overeenkomst. (Sub)koppen in de Overeenkomst dienen het gemak van de lezer en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 1.4. Verwijzingen naar Partijen omvatten tevens verwijzingen naar hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.

2. (VASTSTELLING) RECHTSGELDIGHEID OUDE OVEREENKOMSTEN

- 2.1. De Gemeente en [REDACTED] a.c.s. stellen vast dat aangenomen moet worden op grond van de Taxatie Kendes dat (de koopsommen uit) de Koopovereenkomst Kiosk, de Koopovereenkomst Woning en de Vaststellingsovereenkomst (mogelijk) ontoelaatbare staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU inhouden.
- 2.2. De Gemeente zal zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk na afronding van de nadere waardebepaling als bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst een dagvaardingsprocedure tegen [REDACTED] a.c.s. entameren, waarin de Gemeente een verklaring voor recht zal vorderen dat de Koopovereenkomst Kiosk, de Koopovereenkomst Woning en de Vaststellingsovereenkomst gelet hierop partieel dan wel geheel nietig zijn omdat deze ontoelaatbare staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU inhouden.
- 2.3. Partijen stellen vast dat indien in rechte wordt geoordeeld dat de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning nietig zijn, aangenomen moet worden dat de Overdracht nooit heeft plaatsgevonden en dat daardoor (i) het Perceel Kiosk thans nog in eigendom is van [REDACTED] a, (ii) het Perceel Woning thans nog in eigendom is van [REDACTED] ki en (iii) de door de Gemeente aan [REDACTED] a betaalde koopsom voor het Perceel Kiosk, groot EUR 1.555.242, en de door de Gemeente aan [REDACTED] ki betaalde koopsom voor het Perceel Woning, groot EUR 394.800, onverschuldigd zijn betaald.
- 2.4. Indien in rechte wordt geoordeeld dat de Koopovereenkomst Kiosk en/of de Koopovereenkomst Woning nietig zijn, draagt de Gemeente voor eigen rekening zorg dat de rechterlijke uitspraak in de openbare registers zal worden ingeschreven door toedoen van de Notaris.
- 2.5. Partijen stellen vast dat indien sprake is van de in artikel 2.3 van de Overeenkomst bedoelde nietigheid van de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning, de titel voor een eventuele toekomstige juridische verkoop en levering van het Perceel Kiosk en het perceel Woning tegen een marktconforme koopprijs is komen te vervallen.

- 2.6. De Gemeente en [REDACTED] a c.s. stellen vast dat aangenomen moet worden dat de Koopovereenkomst Supermarkt (mogelijk) geheel of gedeeltelijk nietig is in verband met een schending van het staatssteunverbod uit artikel 107 lid 1 VWEU, althans beëindigen hierbij voor zover noodzakelijk gezamenlijk met wederzijds goedvinden de Koopovereenkomst Supermarkt.
- 2.7. De Gemeente en [REDACTED] a stellen vast dat gelet op de in artikel 2.6 van de Overeenkomst bedoelde nietigheid c.q. beëindiging van de Koopovereenkomst Supermarkt de titel voor een eventuele toekomstige juridische levering van het Appartementsrecht Supermarkt aan de Gemeente op grond van de Koopovereenkomst Supermarkt (mogelijk) is komen te vervallen, gelet waarop Partijen het wenselijk achten de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt te sluiten.

3. GEVOLG C.Q. VERVOLG DAGVAARDINGSPROCEDURE

- 3.1. Indien in de Dagvaardingsprocedure onherroepelijk is komen vast te staan dat dat de Koopovereenkomst Kiosk, Koopovereenkomst Woning en/of de Vaststellingsovereenkomst algeheel nietig is/zijn, geldt tussen Partijen dat:
- (a) de eigendomsoverdracht van het Perceel Kiosk en/of het Perceel Woning aan de Gemeente nooit heeft plaatsgevonden;
 - (b) het Perceel Kiosk alsdan nog in eigendom is van [REDACTED] a en/of het Perceel Woning alsdan nog in eigendom is van [REDACTED] i;
 - (c) de door de Gemeente aan [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki in het kader van de Koopovereenkomst Kiosk en/of de Koopovereenkomst Woning betaalde koopsom(men) onverschuldigd is/zijn betaald en als zodanig door de Gemeente dient/dienen te worden teruggevorderd (en door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki dient/dienen te worden terugbetaald), te vermeerderen met de op dat moment geldende rente, berekend als: eenjaars Euribor, vermeerderd met 100 (zegge: honderd) basispunten, gerekend vanaf de dag van ontvangst van de onverschuldigd betaalde bedragen, tot en met de datum waarop bedragen door [REDACTED] a en/of [REDACTED] i worden terugbetaald;
 - (d) op eerste verzoek van een van Partijen de Gemeente en [REDACTED] a de Nieuwe Koopovereenkomst Kiosk zullen sluiten en de Gemeente en [REDACTED] ki de Nieuwe Koopovereenkomst Woning zullen sluiten;
 - (e) de Gemeente onverwijld na (terug)betaling door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki van de ingevolge artikel 3.1 (c) van de Overeenkomst bedoelde gelden en het sluiten van de Nieuwe Koopovereenkomst Kiosk en de Nieuwe Koopovereenkomst Woning een bedrag van EUR 942.517 (zegge: negenhonderdtweeënveertigduizend vijfhonderdzeventien euro) in de vorm van de Nabetaaling zal doen, waarbij de terugbetaling door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki van de in artikel 3.1 (c) van de Overeenkomst bedoelde gelden zo veel als mogelijk mogen worden verrekend met de Nabetaaling; en

- (f) de door de Gemeente afgesloten huurovereenkomst(en) ten aanzien van de verhuur van het perceel Kiosk en/of het perceel Woning door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki volledig gestand worden gedaan en dat de door de Gemeente uit hoofde van die huurovereenkomst(en) ontvangen gelden aan respectievelijk [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki zullen worden betaald, vermeerderd met de daarover alsdan verschuldigde wettelijke rente ex artikel 6:119 BW, gerekend vanaf de dag van ontvangst van de desbetreffende huurbedragen door de Gemeente tot betaling aan respectievelijk [REDACTED] a en/of [REDACTED] i.
- 3.2. Indien in de Dagvaardingsprocedure onherroepelijk is komen vast te staan dat dat de Koopovereenkomst Kiosk, Koopovereenkomst Woning en/of de Vaststellingsovereenkomst partieel nietig is/zijn, in de zin dat de daarin overeengekomen koopsom(men) (gedeeltelijk) nietig is/zijn, geldt tussen Partijen dat:
- (a) de eigendomsoverdracht van het Perceel Kiosk en/of het Perceel Woning aan de Gemeente rechtsgeldig heeft plaatsgevonden; en
- (b) de door de Gemeente aan [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki in het kader van de Koopovereenkomst Kiosk en/of de Koopovereenkomst Woning teveel betaalde koopsom(men) onverschuldigd is/zijn betaald en als zodanig door de Gemeente dient/dienen te worden teruggevorderd (en door [REDACTED] a en/of [REDACTED] i aan de Gemeente dient/dienen te worden terugbetaald), te vermeerderen met de op dat moment geldende rente, berekend als: eenjaars Euribor, vermeerderd met 100 (zegge: honderd) basispunten, gerekend vanaf de dag van ontvangst van de onverschuldigd betaalde bedragen, tot en met de datum waarop bedragen door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki worden terugbetaald;
- (c) de Gemeente onverwijld na (terug)betaling door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki van de ingevolge artikel 3.2 (b) van de Overeenkomst bedoelde gelden een bedrag gelijk aan de in het kader van de Koopovereenkomst Kiosk en/of de Koopovereenkomst Woning teveel betaalde koopsom(men) de Nabetaling zal doen, waarbij de terugbetaling door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki zo veel als mogelijk mogen worden verrekend met de Nabetaling.
- 3.3. Indien in de Dagvaardingsprocedure onherroepelijk is komen vast te staan dat de Koopovereenkomst Kiosk en/of Koopovereenkomst Woning geheel of partieel nietig is/zijn, maar de Vaststellingsovereenkomst niet, dan wordt de Vaststellingsovereenkomst per de datum van de rechterlijke uitspraak geacht met wederzijds goedvinden door Partijen te zijn beëindigd.
- 3.4. Indien in de Dagvaardingsprocedure onherroepelijk is komen vast te staan dat de Koopovereenkomst Kiosk, Koopovereenkomst Woning en/of de Vaststellingsovereenkomst niet geheel of niet partieel nietig is/zijn, geldt dat de eigendomsoverdracht van het Perceel Kiosk en/of het Perceel Woning aan de Gemeente op reguliere wijze heeft plaatsgevonden en dat geen (terug)betalingsverplichting(en) voor Partijen is/zijn ontstaan.

4. KOOP APPARTEMENTSRECHT SUPERMARKT

- 4.1. De Gemeente zal van [REDACTED] a kopen en [REDACTED] a zal aan de Gemeente verkopen het Appartementsrecht Supermarkt overeenkomstig het bepaalde in de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt.
- 4.2. De Gemeente en [REDACTED] zullen direct na ondertekening van de Overeenkomst overgaan tot ondertekening van de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt.

5. KOOPPRIJS APPARTEMENTSRECHT SUPERMARKT

- 5.1. Met inachtneming van het bepaalde in de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt en de Taxatie Kendes bestaat de koopprijs van het Appartementsrecht Supermarkt uit (i) de Vooruitbetaling met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2 van de Overeenkomst, (ii) een bedrag van EUR 741.022 (zegge: zevenhonderdeenveertigduizend tweeëntwintig euro) k.k. te voldoen op de Overdrachtsdatum Supermarkt, (iii) het (mogelijke) verschil als bedoeld in artikel 7.5 van de Overeenkomst en (iv) de Nabetaling overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van de Overeenkomst.
- 5.2. In het bedrag van de Vooruitbetaling is een bedrag van EUR 200.000 (zegge: tweehonderdduizend euro) de-minimissteun inbegrepen.

6. PANDRECHT, VOORUITBETALING EN BANKGARANTIE

- 6.1. [REDACTED] a zal ter (meerdere) zekerheid van al hetgeen zij nu of in de toekomst in het kader van (of ten gevolge van) de Overeenkomst jegens de Gemeente verschuldigd zal zijn, voor zover nodig bij voorbaat, uiterlijk op 11 februari 2025 een bezitloos pandrecht vestigen op de op het moment van ondertekening van de Overeenkomst aanwezige en toekomstige voorraden, de huidige en toekomstige inventaris en alle bestaande en toekomstige activa van c.q. toebehorend aan [REDACTED] a overeenkomstig het bepaalde in de Pandakte.
- 6.2. Nadat Partijen door middel van ondertekening van de Pandakte het Pandrecht hebben gevestigd, zal de Gemeente terstond de Vooruitbetaling overmaken naar de kwaliteitsrekening van de door [REDACTED] a aan te wijzen notaris die zal zorgdragen van de juridische levering van vervangend bedrijfspand in Roosendaal aan [REDACTED] a door een derde.
- 6.3. De Gemeente zal uiterlijk 21 februari 2025 de Bankgarantie laten stellen. De Bankgarantie zal tot zekerheid van betaling strekken van (i) het na de Vooruitbetaling resterende gedeelte van de koopsom voor het Appartementsrecht Supermarkt als overeengekomen in de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt, (ii) de eventueel door de Gemeente verschuldigde vergoeding in de zin van artikel 7.5 van de Overeenkomst en (iii) de eventueel door de Gemeente verschuldigde Aanvullende Vergoeding op grond van artikel 8 van de Overeenkomst.
- 6.4. De Bankgarantie zal uiterlijk op 31 december 2026 of zo veel eerder als de Europese Commissie een besluit heeft genomen in de zin van artikel 8.4 van de Overeenkomst haar werking verliezen. [REDACTED] a zal alsdan op eerste verzoek van de Gemeente de bankgarantie aan de Gemeente retourneren.

7. NADERE WAARDEBEPALING

- 7.1. Ter nadere beoordeling van de Oude Koopprijs alsmede de op basis van de Taxatie Kendes in de Nieuwe Overeenkomst Supermarkt opgenomen koopsom zullen de Gemeente enerzijds en [REDACTED] a en [REDACTED] i anderzijds ieder een onafhankelijke en erkende vastgoedtaxateur aanwijzen die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed en daarnaast ingeschreven is in het Register DOBS (Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding). De twee aangewezen taxateurs (door de Gemeente enerzijds en door [REDACTED] a en [REDACTED] i anderzijds) zullen in gezamenlijkheid een derde onafhankelijke en erkende vastgoedtaxateur aanwijzen die eveneens is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed alsmede in het Register DOBS.
- 7.2. Partijen dragen de drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst gezamenlijk op om uiterlijk binnen vier weken na het verstrekken van de opdracht gezamenlijk één concept taxatiebedrag van het Appartementsrecht Supermarkt, één concept taxatiebedrag van het Perceel Kiosk en één concept taxatiebedrag van het Perceel Woning aan Partijen te verstrekken, waarna Partijen elk binnen veertien dagen schriftelijk mogen reageren op de concept taxatiebedragen.
- 7.3. Partijen dragen de drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst op om uiterlijk binnen acht weken na het verstrekken van de opdracht de definitieve gezamenlijke taxatiebedragen aan Partijen te verstrekken. De drie taxateurs besluiten bij gewone meerderheid.
- 7.4. Aan de (concept) taxatiebedragen zullen door de drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst de uitgangspunten ten grondslag worden gelegd als benoemd in het overzicht dat als Bijlage 9 aan de Overeenkomst is gehecht.
- 7.5. Indien de drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst in gezamenlijkheid komen tot een Taxatiebedrag Supermarkt dat hoger ligt dan een bedrag van EUR 2.683.539 (zegge: twee miljoen zeshonderddrieëntachtigduizend vijfhonderdnegendertig euro), zal de Gemeente dit positieve verschil binnen 10 (zegge: tien) werkdagen na vaststelling van het Taxatiebedrag Supermarkt aan [REDACTED] a voldoen. Ter zekerstelling van de nakoming door de Gemeente van voornoemde (voorwaardelijke) verplichting, wordt de Bankgarantie gesteld als bedoeld in artikel 6.3 van de Overeenkomst.
- 7.6. Indien de drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst in gezamenlijkheid komen tot een Taxatiebedrag Supermarkt dat lager ligt dan een bedrag van EUR 2.683.539 (zegge: twee miljoen zeshonderddrieëntachtigduizend vijfhonderdnegendertig euro), moet worden aangenomen dat de Overeenkomst, de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt, de Koopovereenkomst Kiosk en de Koopovereenkomst Woning (mogelijk) nietig zijn, zodat Partijen met elkaar te goeder trouw zullen onderhandelen over de vervanging van die onderdelen van de hiervoor vermelde overeenkomsten door overeenkomsten die wel rechtsgeldig zijn en die de inhoud en strekking van de oorspronkelijke overeenkomsten zo dicht mogelijk benaderen.

7.7. Indien Partijen niet binnen vier maanden na de start van de onderhandelingen als bedoeld in artikel 7.6 van de Overeenkomst overeenstemming hebben bereikt over vervanging van de (onderdelen van) de oorspronkelijke overeenkomsten als bedoeld in artikel 7.6 van de Overeenkomst, dan worden de Oude Overeenkomsten, de Nieuwe Koopovereenkomsten en de Overeenkomst geacht met wederzijds goedvinden te zijn beëindigd, met dien verstande dat artikel 2 van de Overeenkomst zo veel als mogelijk van overeenkomstige toepassing is.

7.8. Indien de drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst in gezamenlijkheid komen tot een Taxatiebedrag Supermarkt dat lager ligt dan een bedrag van EUR 2.683.539 (zegge: twee miljoen zeshonderddrieëntachtigduizend vijfhonderdnegendertig euro), maar tot een zodanig hoger taxatiebedrag voor het Perceel Kiosk en het Perceel Woning gezamenlijk dat het Taxatiebedrag Supermarkt tezamen met de het taxatiebedrag voor het Perceel Kiosk en het Perceel Woning gezamenlijk niet lager is dan EUR 3.691.064 (zegge: drie miljoen zeshonderd eenennegentigduizend en vierenzestig euro), dan zullen Partijen (i) met elkaar de gewijzigde, definitieve koopprijzen vastleggen in een allonge op de Overeenkomst en (ii) afzien van de Dagvaardingsprocedure.

8. AANVULLENDE VERGOEDING

8.1. Na afloop van de toetsing in de zin van artikel 7 van de Overeenkomst en eventuele betaling aan c.q. door [REDACTED] a en/of [REDACTED] ki in de zin van artikel 7.5 van de Overeenkomst, treden de Gemeente en [REDACTED] a in overleg met elkaar teneinde te bezien of en op welke wijze tot juridisch vormgeving van de Aanvullende Vergoeding van (het bevoegde orgaan van) de Gemeente aan [REDACTED] a kan worden gekomen.

8.2. Het bedrag dat maximaal als Aanvullende Vergoeding door (het bevoegde orgaan van) de Gemeente zal worden verstrekt aan [REDACTED] a is het verschil tussen de Oude Koopprijs en het totaalbedrag dat de Gemeente uiteindelijk aan [REDACTED] a en [REDACTED] ki zal voldoen in het kader van de aankoop van het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning.

8.3. Indien de Gemeente en [REDACTED] a een hen conveniërende Aanvullende Vergoeding hebben gevonden c.q. bepaald c.q. opgesteld, zullen de Gemeente en [REDACTED] a vaststellen of gebruik kan worden gemaakt van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening. Indien dat niet het geval is, zal de Gemeente er zich voor inspannen dat Nederland (via het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) de Aanvullende Vergoeding ter verenigbaarverklaring (goedkeuring) aanmeldt bij de Europese Commissie, zoals bedoeld in artikel 108 lid 3 VWEU.

8.4. In het geval dat de Europese Commissie naar aanleiding van de in artikel 8.3 van de Overeenkomst bedoelde melding besluit dat de Aanvullende Vergoeding (i) geen staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU vormt of (ii) wel staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU vormt, maar verenigbaar is met de interne markt, zal de Gemeente onverwijld de Aanvullende Vergoeding als bedoeld in artikel 8.3 van de Overeenkomst voldoen aan [REDACTED] a.

9. BEËINDIGING DETAILHANDELSACTIVITEITEN

- 9.1. [redacted] a en [redacted] ki verklaren dat zij, na ondertekening van de Overeenkomst, in de gemeente Roosendaal en de daarbij behorende kernen geen nieuwe detailhandelsactiviteiten in de vorm van een supermarkt, slijterij en/of tabaksverkooppunt in woonwijken zullen ontplooien en/of voortzetten, op straffe van een boete van EUR 5.000 (zegge: vijfduizend euro) per dag dat het verbod door [redacted] a en/of [redacted] ki wordt overtreden met een maximum van EUR 100.000 (zegge: honderduizend euro). [redacted] a en/of [redacted] i verbeurt c.q. verbeuren vorenbedoelde boete eveneens, indien een van hun bloed – of aanverwanten in de eerste en/of tweede graad een nieuwe detailhandelsactiviteit start in Roosendaal en/of een nieuwe rechtspersoon waarin [redacted] a en/of [redacted] ki overwegende zeggenschap heeft c.q. hebben, een of meerdere nieuwe detailhandelsactiviteit(en) start(en) in de gemeente Roosendaal en de daarbij behorende kernen. Overtreding door voornoemde derden komt, ook al zijn zij zelf niet de overtreder, voor rekening en risico van [redacted] a en/of [redacted] - [redacted] ki en is aldus gezien aan hen toerekenbaar. De aanspraak op boete laat onverlet het recht van de Gemeente op nakoming en/of schadevergoeding en de overige aan niet nakoming door de wet verbonden rechtsgevolgen. Deze bepaling is niet van toepassing op de reeds bestaande winkels in Roosendaal van [redacted] a en/of [redacted] i.
- 9.2. Vestiging of hervestiging van de detailhandelsactiviteiten in de vorm van een supermarkt, slijterij en tabaksverkooppunt vindt in alle andere gevallen, niet genoemd in artikel 9.1 van de Overeenkomst, uitsluitend plaats in overleg met de Gemeente, zulks op straffe van een boete van EUR 50.000 (zegge: vijftigduizend euro).
- 9.3. De Gemeente zal zich inspannen om de planologische besluitvorming in het College en de gemeenteraad van Roosendaal ten behoeve van het herbestemmen van het door [redacted] a te verwerven bedrijfspand aan de Gastelseweg 96 te Roosendaal tot winkelpand zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden.
- 9.4. Het gestelde in de Overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op (de organen van de) Gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door (de organen van de) Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van (de organen van de) Gemeente of het nalaten van handelen door (de organen van de) Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van Gemeente in de nakoming van de Overeenkomst en zal nimmer leiden tot een verplichting van Gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van [redacted] a en [redacted] i, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

10. VERKLARING GEEN DE-MINIMISSTEUN

- 10.1. [redacted] a en [redacted] i verklaren hierbij dat zij geen de-minimissteun of andere steun hebben ontvangen in een periode van drie jaren voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst.

11. AFSTAND VAN RECHT EN FINALE KWIJTING

- 11.1. Onder de opschortende voorwaarde van het tijdig en volledig door Partijen voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst, doen Partijen hierbij over en weer, zonder dat enige nadere handeling is vereist, uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand, zoals bedoeld in artikel 6:160 BW, van alle vorderingen die zij op elkaar mochten hebben of in de toekomst mochten verkrijgen die op enige wijze voortvloeien uit of op enige wijze samenhangen met de onderwerpen als bedoeld in de Overeenkomst, de Oude Overeenkomsten en/of enige onrechtmatige daad en/of tekortkoming die samenhangt met het al dan niet ten onrechte afzien van de juridische levering van het Appartementsrecht Supermarkt aan de Gemeente op grond van de Koopovereenkomst Supermarkt.
- 11.2. Onder de opschortende voorwaarde van het tijdig en volledig door Partijen voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst, verlenen Partijen elkaar hierbij, zonder dat enige nadere handeling is vereist, over en weer finale kwijting ter zake van alle vorderingen die zij op elkaar mochten hebben of in de toekomst mochten verkrijgen die op enige wijze voortvloeien uit of op enige wijze samenhangen met de onderwerpen als bedoeld in de Overeenkomst, de Oude Overeenkomsten en/of enige onrechtmatige daad en/of tekortkoming die samenhangt met het al dan niet ten onrechte afzien van de juridische levering van het Appartementsrecht Supermarkt aan de Gemeente op grond van de Koopovereenkomst Supermarkt.
- 11.3. Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 7.7 van de Overeenkomst, dan worden Partijen geacht geen afstand te hebben gedaan van alle vorderingen en geen finale kwijting jegens elkaar te hebben verleend als bedoeld in de artikelen van de 11.1 en 11.2 van de Overeenkomst.

12. VERTROUWELIJKHEID

- 12.1. Behoudens voor zover op grond van de wet vereist – in welk geval mededelingen slechts zullen worden gedaan na consultatie van de andere Partij over de inhoud daarvan – zal geen der Partijen enige mededeling doen aan derden ter zake van de Overeenkomst en de transactie(s) die daarvan het gevolg zijn, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij, onverminderd de verplichtingen van het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal op grond van de Wet open Overheid.

13. JURIDISCHE BIJSTAND, KOSTEN EN BELASTINGEN

- 13.1. Partijen verklaren de Overeenkomst te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen, in de gelegenheid te zijn gesteld ter zake van deze schikking onafhankelijk juridisch advies in te winnen en de Overeenkomst volledig vrijwillig te ondertekenen.
- 13.2. De kosten van het opstellen van de Overeenkomst en de Nieuwe Koopovereenkomsten (het wijzigen ervan daaronder begrepen), de kosten van het opstellen van de Taxatie Kendes en de volledige kosten van de Notaris ter zake van de juridische levering van het Appartementsrecht Supermarkt, het Perceel Kiosk en het Perceel Woning komen voor rekening van de Gemeente.

13.3. De kosten van de drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Overeenkomst komen voor rekening van de Gemeente.

13.4. Alle kosten die een Partij heeft gemaakt met betrekking tot het onderhandelen over de Overeenkomst komen voor haar eigen rekening.

14. UITSLUITING ONTBINDING, OPSCHORTING EN Vernietiging

14.1. Partijen doen hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands recht;
- (b) verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en/of 6:263 BW dan wel op enige andere grond;
- (c) de Overeenkomst (gedeeltelijk) te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (d) de Overeenkomst (gedeeltelijk) te laten wijzigen op grond van het bepaalde in artikel 6:230 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en/of
- (e) een beroep te doen op de (gedeeltelijke) nietigheid van de Overeenkomst, uit welke hoofde dan ook.

15. DEELBAARHEID

15.1. Indien enige bepaling van de Overeenkomst nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat zo veel als mogelijk geen gevolgen hebben voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst.

15.2. Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van de Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling en de Overeenkomst zo dicht mogelijk benadert.

16. FAIR CLAUSE

16.1. Indien zich omstandigheden voordoen die niet expliciet of impliciet zijn voorzien in de Overeenkomst, zullen Partijen ten aanzien van een dergelijke omstandigheid te goeder trouw omgaan en daarbij rekening houden met de redelijke belangen van alle Partijen.

17. GEEN DERDENBEDING

17.1. De Overeenkomst bevat geen derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW.



18. VERBOD OVERDRACHT

- 18.1. Geen van Partijen is gerechtigd (een deel van) haar rechten en/of verplichtingen ingevolge de Overeenkomst over te dragen of te bezwaren aan een andere (rechts)persoon zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

19. MEDEDELINGEN

- 19.1. Mededelingen in verband met de Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden en dienen hetzij per aangetekende post aan de in de aanhef van de Overeenkomst genoemde adressen van Partijen te worden verzonden.
- 19.2. De dag van bezorging van de mededeling is bepalend.

20. TOEPASSELIJK RECHT EN FORUMKEUZE

- 20.1. Op de Overeenkomst en alle contractuele en niet-contractuele verbintenissen voortvloeiende uit of verband houdende met de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 20.2. Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de Overeenkomst (inclusief enig geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid en/of de beëindiging van de Overeenkomst of ter zake van enige niet-contractuele verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met de Overeenkomst), worden exclusief beslecht, in eerste instantie of in kort geding, door de rechtbank Zeeland-West-Brabant, ook al wordt een geschil slechts door één Partij als zodanig aangemerkt.

21. ENTIRE AGREEMENT CLAUSE

- 21.1. De Overeenkomst en de Nieuwe Koopovereenkomsten bevatten alle tussen Partijen gemaakte afspraken ter zake van de onderwerpen als bedoeld in de Overeenkomst en de Nieuwe Koopovereenkomsten.

22. TOTSTANDKOMINGSVOORWAARDE

- 22.1. De Overeenkomst komt pas tot stand nadat de Overeenkomst en de Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt rechtsgeldig door Partijen zijn ondertekend.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina volgt

HANDTEKENINGENPAGINA

Aldus in tweevoud ondertekend:

GEMEENTE ROSENDAAL



Namens deze:

Naam:   s

Functie: Burgemeester

Plaats:

Datum:

SWOJSKA CHATA B.V.

REMIGIUSZ TOMASZ KRUSZELNICKI



Namens deze:

Naam:

Functie:

Plaats:

Datum:

AMSTERDAM 19.02.2025

Plaats:

Datum:



BIJLAGEOVERZICHT

Bijlage 1	Koopovereenkomst Kiosk
Bijlage 2	Koopovereenkomst Supermarkt
Bijlage 3	Koopovereenkomst Woning
Bijlage 4	Nieuwe Koopovereenkomst Kiosk
Bijlage 5	Nieuwe Koopovereenkomst Supermarkt
Bijlage 6	Nieuwe Koopovereenkomst Woning
Bijlage 7	Taxatie Kendes
Bijlage 8	Vaststellingsovereenkomst
Bijlage 9	Uitgangspunten Taxatie
Bijlage 10	Pandakte



BIJLAGE 2
VORM VOOR VERVOLGPANDAKTE*



Van: [•]
(de [•])

Aan:
(de **Pandhouder**)

[• **Datum**][• **Plaats**]

Geachte heer/mevrouw,

Wij verwijzen naar de pandakte van [• **datum**] tussen u als pandhouder en ons als pandgever (de **Pandakte**). Dit is een Vervolgpandakte. Tenzij anders gedefinieerd in deze Vervolgpandakte hebben in de Pandakte gedefinieerde begrippen dezelfde betekenis in deze Vervolgpandakte. De bepalingen van de Pandakte zullen *mutatis mutandis* van toepassing zijn op deze Vervolgpandakte.

Ter voldoening aan onze verplichtingen uit hoofde van artikel 3.2 van de Pandakte en tot zekerheid van de nakoming van de Verzekerde Verplichting vestigen wij hierbij, overeenkomstig de bepalingen van de Pandakte, een stil pandrecht op alle Voorraden zover die Voorraden niet reeds geldig aan u zijn verpand uit hoofde van de Pandakte of een andere Vervolgpandakte (de **Nieuwe Voorraden**).

Wij doen op de datum van deze Vervolgpandakte de verklaringen en garanties vermeld in artikel 4 van de Pandakte (*Verklaringen en garanties*) met betrekking tot de Nieuwe Voorraden.

Ingevolge artikel 3.2 van de Pandakte verklaren wij – door ondertekening van deze Vervolgpandakte – het pandrecht als hierbij voorzien namens u te aanvaarden.

Hoogachtend,

[•]

Datum:

Plaats:

Door:

Titel:

* Iedere Vervolgpandakte dient te worden geregistreerd in het Register

ONDERTEKENINGSPAGINA

De Pandhouder:

DE GEMEENTE ROSENDAAL

Door: 
Functie: Burgemeester

De Pandgever:

SWOJSKA CHATA B.V.

Door:  sz Kruszelnicki
Functie: Bestuurder

Paraaf Partijen:

