

Datum:	11 februari 2025	Zaaknummer:	
Van:	College van Burgemeester en Wethouders		
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal		
Steller:			
Kopie aan:	-		
Onderwerp:	Raadsmededeling stand van zaken Poolse supermarkt		
Bijlage(n):	-		

Geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal,

Sinds 2014 is de Poolse winkel Polski Sklep Swojska Chata gevestigd aan de Gastelseweg. Omwonenden ervaren al jaren overlast van enkele klanten van de winkel. In 2021 is een maatregelenplan opgesteld om de supermarkt te faciliteren in zijn bedrijfsvoering en daarmee de door de omgeving ervaren overlast te beperken. In 2023 is dit maatregelenplan geëvalueerd. Volgens de bewoners bood het maatregelenplan onvoldoende oplossing voor de overlast. De gemeenteraad heeft via een amendement de voormalig burgemeester opdracht gegeven om alle mogelijke scenario's in beeld te brengen om een oplossing te bieden om een einde te maken aan de ervaren overlast.

Op 16 mei 2024 heeft de gemeenteraad, uit de zes voorgelegde oplossingsrichtingen, de voorkeur uitgesproken voor uitkoop van de Poolse supermarkt. Ter uitvoering van dit raadsbesluit heeft het college op 30 mei 2024, op basis van de destijds voorgelegde gegevens, ingestemd met het aangaan van een drietal koopovereenkomsten en een vaststellingsovereenkomst. Op 4 juli heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van de gelden die gemoeid zijn met de uitkoop van de Poolse supermarkt en aangrenzende percelen.

Bij uw raad zijn later vragen ontstaan met betrekking tot de hoogte van de uitkoopsom in relatie tot het aspect staatssteun. In opdracht van uw raad is daarom door een externe partij een second opinion uitgevoerd naar mogelijke staatssteun in het dossier Poolse supermarkt.

In de uitkomsten van de second opinion, alsook de voorgenomen levering van het pand Gastelseweg 31, heeft het college aanleiding gezien om opdracht te geven aan een extern bureau om op korte termijn een taxatie te verrichten ten aanzien van het aantonen van de marktconformiteit. Deze taxatie valt circa € 1,1 miljoen lager uit dan de waardebepaling die is gebruikt bij de totstandkoming van de overeenkomsten om tot uitkoop van de Poolse supermarkt over te gaan. Op basis van voorliggende stukken zou er een vermoeden kunnen zijn van staatssteun, maar dit is nog allerminst zeker.

Wat betekent dit voor de levering van het pand Gastelseweg 31?

De aangrenzende percelen van de Poolse supermarkt zijn in 2024 al geleverd aan de gemeente. Met partijen (notaris, Poolse supermarkt, diens advocaat, gemeente en diens advocaat) is in overleg getreden over het wel of niet laten plaatsvinden van de geplande levering van het (laatste) pand Gastelseweg 31. De gemeente heeft de notaris - samengevat - gewezen op het grote verschil in de waardebepalingen en gevraagd of dit gevolgen heeft voor de geplande levering van het pand Gastelseweg 31. De notaris heeft hierop afwijzend gereageerd. Zijn stelling is dat de overeenkomst rechtsgeldig is en dat er geen argument is om de levering uit te stellen dan wel te annuleren. Met de Poolse supermarkt zijn we in overleg getreden op welke wijze we de geplande levering binnen de kaders van het raadsbesluit en de wet- en regelgeving, en dus zonder het risico van staatssteun, doorgang kunnen laten vinden. Als lokale overheid zijn wij gehouden aan wet- en regelgeving en beide partijen willen zich hier ook aan houden. Ook mag van de lokale overheid verwacht worden dat deze betrouwbaar handelt in die zin dat raadsbesluiten uitgevoerd worden en dat gemaakte afspraken met inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen gerespecteerd worden. Tegen deze achtergrond is binnen de geldende wet- en regelgeving, inclusief die van staatssteun, onderzocht op welke wijze de gemeente uitvoering kan geven aan haar handtekening.

Partijen hebben daarom, met inachtneming van de uitgangspunten van de bestaande overeenkomsten, nieuwe afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in een nieuwe Vaststellingsovereenkomst en een nieuwe Koopovereenkomst voor het perceel Poolse supermarkt.

1. Partijen zijn overeengekomen dat de rechter zal worden gevraagd om de oude koopovereenkomsten met betrekking tot de reeds overgedragen percelen (Gastelseweg 33 en Gastelseweg 35/35a) nietig te verklaren, zodat daarvoor nieuwe koopovereenkomsten kunnen worden aangegaan, waarin tevens de nieuwe afspraken worden opgenomen.
2. Het verschil in taxatie (€ 1,1 mln) wordt in mindering gebracht op de levering van het laatste pand. Voor dit verschil wordt een bankgarantie afgegeven. Partijen hebben afgesproken om ieder één taxateur aan te wijzen, die gezamenlijk een derde onafhankelijke taxateur kiezen om zo tot één gezamenlijk gedragen taxatie te komen. Indien dit leidt tot een hogere taxatie dan de in opdracht van het college opgestelde taxatie, dan zal dit verschil worden uitbetaald aan de eigenaar van de Poolse supermarkt. ‘
3. Nadat de definitieve taxatie onder 2 is vastgesteld, zal de Europese Commissie worden gevraagd of er sprake is van staatssteun. Een dergelijke melding verloopt via het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK).
4. Indien hiervan sprake is, dan treden partijen opnieuw met elkaar in overleg. Indien dit niet zo is, dan wordt het restant bedrag door de gemeente uitbetaald aan de eigenaar van de Poolse supermarkt om op deze wijze te voldoen aan de oorspronkelijke overeenkomst waar de gemeente voor getekend heeft.
5. Met inachtneming van bovenstaande afspraken, is besloten om de geplande levering van het pand Gastelseweg 31 (de voormalige Poolse supermarkt) doorgang te laten vinden.
6. De nieuwe koopovereenkomst Gastelseweg 31 en de nieuwe Vaststellingsovereenkomst zijn inmiddels getekend. De nieuwe koopovereenkomsten voor de panden Gastelseweg 33 en 35/35a kunnen pas worden aangegaan als de oude koopovereenkomsten nietig zijn verklaard.

Communicatie

We zullen u informeren over de voortgang van dit dossier, specifiek over de uitkomst van de onafhankelijke taxatie en over de berichtgeving van BZK inzake de staatssteunmelding bij de Europese Commissie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal,
De secretaris, De Burgemeester,



H.W.J. Klaucke



M. Buijs