

Voorstel

Inzake het verrichten van onderzoek naar de mogelijkheden tot uitkoop/verplaatsing van de supermarkt aan de Gastelseweg:

- 1. In te stemmen met de geformuleerde onderzoeksvragen;**
- 2. Deze onderzoeksvragen als kader mee te geven aan het college ten behoeve van de opdrachtverstrekking aan één van de partijen die offerte heeft uitgebracht;**
- 3. Ten aanzien van die opdrachtverstrekking, op grond van de ervaring met de betreffende materie, een voorkeur uit te spreken voor het verstrekken van de opdracht aan TwynstraGudde, overeenkomstig de door TwynstraGudde uitgebrachte offerte.**

Aanleiding

In een onder geheimhouding gevoerde discussie in uw raad is de situatie m.b.t. de supermarkt aan de Gastelweg besproken. Uitkomst van de discussie is dat uw raad aan de burgemeester als coördinerend portefeuillehouder heeft gevraagd een aantal zaken uit te (laten) zoeken op basis waarvan uw raad met betrekking tot dit dossier een nadere politieke afweging kan maken.

In vervolg op genoemde vraag aan de burgemeester zijn een aantal onderzoeksvragen geformuleerd die door middel van een zgn. offerte-uitvraag (zie bijlage 1) aan een viertal externe onderzoeksbureaus is voorgelegd.

Beoogd effect

Naar aanleiding van de offerte-uitvraag hebben twee onderzoeksbureaus een offerte uitgebracht. Deze offerten worden met dit raadsvoorstel ter beoordeling aan uw raad voorgelegd. Een keuze voor een van de twee offerten zal leiden tot een opdrachtverstrekking overeenkomstig offerte aan het desbetreffende onderzoeksbureau.

Door in te stemmen met de onderzoeksvragen en deze als kader mee te geven aan het college wordt door de raad in deze invulling gegeven aan zijn kaderstellende rol. Door een voorkeur uit te spreken voor één van de partijen die offerte hebben uitgebracht wordt aan het college richting gegeven ten aanzien van diens bevoegdheid om opdracht te verstrekken.

Argumenten

Door middel van een (vertrouwelijke) offerte-uitvraag is op 23 januari jl. een viertal onderzoeksbureaus benaderd om - samengevat - een offerte uit te brengen voor het (aan de hand van het beantwoorden van een aantal onderzoeksvragen) inzichtelijk maken van de (on)mogelijkheden, en de daarbij behorende kosten, van uitkoop (en verplaatsing) van de Poolse supermarkt aan de Gastelseweg 31 te Roosendaal. De vier benaderde onderzoeksbureaus zijn: Antea Group, BMC, TwynstraGudde en Witteveen+Bos.

In reactie op de offerte-uitvraag heeft Antea Group laten weten - samengevat - geen offerte te kunnen uitbrengen in verband met beperkte capaciteit in de komende periode.

BMC heeft per e-mail van 1 februari jl. (zie bijlage 6) aangegeven geen offerte te kunnen uitbrengen. Om diverse redenen, die in de e-mail worden benoemd en toegelicht, kunnen de onderzoeksvragen volgens BMC niet binnen de gegeven periode van zes weken afdoende worden beantwoord.

Uitgebrachte offerten

Offerte TwynstraGudde

Op 3 februari jl. heeft TwynstraGudde een offerte (zie bijlage 2) uitgebracht voor het opstellen van een advies over de uitkoop en verplaatsing van de Poolse supermarkt aan de Gastelseweg 31 in Roosendaal.

TwynstraGudde geeft aan in verschillende rollen ervaring te hebben opgedaan met het op vrijwillige basis verplaatsen van bedrijven, waaronder een tweetal supermarkten. Het ging daarbij onder meer over de verplaatsing van een verouderde en overlast gevende supermarkt in Aalsmeer.

In de offerte wordt nader ingegaan op de voorgenomen aanpak en werkzaamheden om binnen de aangegeven doorlooptijd van zes weken te komen tot het door uw raad gevraagde advies. De offerte (en begrote kostenbedrag) gaat hierbij uit van drie uitgewerkte businesscases. Per scenario een businesscase. De scenario's zijn:

- Uitkoop, beëindiging en herontwikkeling huidige locatie supermarkt
- Uitkoop en verplaatsing supermarkt naar Gastelseweg 93 en herontwikkeling huidige locatie
- Uitkoop en verplaatsing naar andere locatie en herontwikkeling huidige locatie

TwynstraGudde heeft desgevraagd in aanvulling op de offerte per e-mail (zie bijlage 4) laten weten de werkzaamheden zelfstandig te verrichten. Dat wil zeggen dat vanuit de gemeente alleen feitelijke informatie wordt verstrekt. Hiermee wordt een onafhankelijk/objectief advies aan uw raad gewaarborgd. TwynstraGudde gaat uit van een stapsgewijze aanpak die dient te resulteren in een eindrapportage. De uitkomsten van het onderzoek zullen met behulp van een power point presentatie worden gepresenteerd aan uw raad.

Bij de uitvoering van een eventuele opdracht zal TwynstraGudde zodanige maatregelen treffen waardoor de geheimhouding wordt gewaarborgd.

Offerte Witteveen+Bos

Witteveen+Bos heeft ook een offerte (zie bijlage 3) uitgebracht voor het uitvoeren van een scenariostudie voor de uitplaatsing en/of beëindiging van de supermarkt aan de Gastelseweg 31 in Roosendaal. De offerte, ontvangen 3 februari jl., gaat ook uit van een stapsgewijze aanpak. Hierbij

werkt Witteveen+Bos samen met Overwater Grondbeleid Adviesbureau (Overwater). Overwater is ook actief bij de grondverwerving ten behoeve van het nieuwe Bravis-ziekenhuis.

De beschreven aanpak resulteert in een advies dat antwoord zal geven op de in de offerte-uitvraag opgenomen onderzoeksvragen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de offerte en opgegeven kosten wordt uitgegaan van:

- De ruimtelijke-planologische uitwerking van 3 locaties (waaronder begrepen de locatie Gastelseweg 93) voor de herplaatsing van de supermarkt;
- Twee financieel doorgerekende scenario's (basisscenario en scenario Gastelseweg 93).

Witteveen+Bos heeft desgevraagd in aanvulling op de offerte per e-mail (bijlage 5) eveneens laten weten de werkzaamheden zelfstandig te verrichten. Dat wil zeggen dat vanuit de gemeente alleen feitelijke informatie wordt verstrekt. Hiermee wordt een onafhankelijk/objectief advies aan uw raad gewaarborgd.

Witteveen+Bos heeft aangegeven zich te houden aan de opgelegde geheimhoudingsplicht en vertrouwelijk om te zullen gaan met alle verstrekte informatie.

Verschillen/overeenkomsten offerten

De uitgebrachte offerten verschillen inhoudelijk qua aanpak niet zoveel van elkaar. TwynstraGudde geeft nadrukkelijk aan ervaring te hebben opgedaan met het aankopen en verplaatsen van een supermarkt en andere bedrijven. Witteveen+Bos vermeldt geen specifieke ervaring op dit vlak.

Ook de kosten van het te verrichten onderzoek ontlopen elkaar niet heel veel (zie onder kopje financiën). De offerte van Witteveen+Bos gaat uit van een vast bedrag. De offerte van TwynstraGudde gaat uit van een begroot bedrag (niet vast bedrag) dat uiteindelijk lager/hoger kan uitvallen.

Keuze offerten

De door TwynstraGudde aangegeven ervaring met het aankopen en verplaatsen van een supermarkt en andere bedrijven kan van meerwaarde zijn ten opzichte van de offerte van Witteveen+Bos.

Kanttekeningen

Met dit voorstel wordt opvolging gegeven aan de door uw raad gestelde vraag om een aantal zaken uit te (laten) zoeken op basis waarvan uw raad met betrekking tot het dossier supermarkt Gastelseweg een nadere politieke afweging kan maken.

Financiën

De kosten van de te verrichten werkzaamheden worden door TwynstraGudde nu begroot op een bedrag van **€ 26.500,00 exclusief BTW, exclusief bureaunkosten à 7%**. Het gaat dus niet om een vast bedrag waarvoor de werkzaamheden worden verricht. Het uiteindelijke bedrag kan uiteindelijk hoger uitvallen dan begroot.

De kosten van de te verrichten werkzaamheden worden door Witteveen+Bos nu begroot op een vast bedrag van **€30.210,00 exclusief BTW**. Het gaat dus om een vast bedrag waarvoor de in de offerte beschreven werkzaamheden worden verricht. Daarbovenop komen de kosten van de eventuele inzet van een lokale partij met marktkennis, bijvoorbeeld een makelaar. Inzet en coördinatie van deze partij maakt geen deel uit van de offerte aanbidding.

Dekking:

De kosten van het uit te voeren onderzoek komen ten laste van het budget “grondzaken algemeen” met grootboeknummer 438046 en kostenplaatsnummer 612402.

Communicatie

N.v.t.

Vervolg

De uitkomsten van het uit te voeren onderzoek zullen aan uw raad worden gepresenteerd.

Bijlagen

1. Offerte-uitvraag
2. Offerte TwynstraGudde van 3 februari 2023
3. Offerte Witteveen+Bos van 3 februari 2023
4. E-mail (aanvulling offerte) TwynstraGudde van 7 februari 2023
5. E-mail (aanvulling offerte) Witteveen+Bos van 8 februari 2023
6. E-mail BMC (reactie offerte-uitvraag) van 1 februari 2023
7. E-mail Antea-Group van 26 januari 2023