

SPOEDEISENDE EIGENSTANDIGE MOTIE

Extern onderzoek uitkoop Poolse supermarkt Gastelseweg

De gemeenteraad van Roosendaal in vergadering bijeen op 13 maart 2025, gehoord hebbende de beraadslagingen.

Constaterende dat:

- De gemeenteraad op 16 mei 2024 heeft besloten om een voorkeur uit te spreken voor de oplossingsrichting: Uitkoop van de Poolse supermarkt via minnelijke verwerving en herontwikkeling van alle eigendommen van Chata B.V. aan de Gastelseweg;
- Het college op 28 mei 2024 ter uitvoering van dat raadsbesluit heeft besloten drie verkoop- en één vaststellingsovereenkomst met Chata B.V. en/of de heer *geanonimiseerd* aan te gaan;
- De burgemeester op 30 mei 2024 namens de gemeente die vier overeenkomsten heeft getekend;
- Het college op 30 mei 2024 middels een raadsmededeling de raad heeft geïnformeerd over het door het college aangaan van de vier overeenkomsten;
- Medio juni 2024 het college door raadsleden is verzocht om inzage te geven in de overeenkomsten;
- Het college op 25 juni 2024, in reactie op die verzoeken, de vier overeenkomsten aan de raad beschikbaar heeft gesteld;
- De raad op 6 juli 2024 heeft besloten om € 5.000.000 te storten in de Bestemmingsreserve Kapitaallasten ter dekking van de afschrijvingslasten van de uitkoop;
- Compagnie, adviseur van de exploitant en eigenaar van de Poolse supermarkt, de gemeente verzocht heeft om een initiatief plan voor het realiseren van een Poolse Supermarkt aan de Gastelseweg 96 te Roosendaal te mogen komen presenteren;
- Deze presentatie op 16 oktober 2024 in de raadzaal heeft plaatsgevonden;
- Diverse raadsleden op 14 november 2024, tijdens een bijeenkomst van woordvoerders in dit dossier, hebben aangegeven dat zij in de veronderstelling waren dat, na het door college en Chata B.V. aangaan van de vaststellingsovereenkomst, het voor Chata B.V. niet meer mogelijk zou zijn om in Roosendaal weer een nieuwe supermarkt te beginnen;
- Burgemeester Buijs, in reactie op tijdens de commissie van 12 december 2024 uitgesproken twijfels over de marktconformiteit van de uitkoop, heeft toegezegd dat hij samen met de griffier een second opinion zal laten uitvoeren naar eventuele staatssteun;
- Door de griffier op 18 december 2024 namens de raad opdracht is gegeven aan Justion Advocaten tot het uitvoeren van deze second opinion en door de griffier op 15 januari 2025 een concept advies (zijnde de second opinion) van Justion Advocaten is ontvangen;
- Dat in het concept advies van Justion Advocaten van 15 januari 2025 een vermoeden van staatssteun is uitgesproken;
- Dat dit vermoeden door Van Doorne (full-service kantoor met advocaten, notarissen en fiscalisten) wordt onderschreven;
- Dat het college van burgemeester en wethouders daarop een nieuwe taxatie uit heeft laten voeren door Kendes Rentmeesters & Adviseurs en dat deze nieuwe taxatie ongeveer 1,1 miljoen lager is gevallen dan de oorspronkelijke taxatie op basis waarvan de uitkoopsom is bepaald;
- Dat het college van burgemeester en wethouders en de eigenaar van de Poolse supermarkt de vaststellingsovereenkomst en de koopovereenkomst van de supermarkt hebben gewijzigd en daarin overeen zijn gekomen dat bij de levering van het pand Gastelseweg 31 door de eigenaar van de Poolse supermarkt een bankgarantie wordt gegeven ter hoogte van het verschil tussen de twee taxaties;

- Dat het college van burgemeester en wethouders en de eigenaar van de Poolse supermarkt in die gewijzigde vaststellingsovereenkomst overeen zijn gekomen dat, wanneer het bedrag van de door de gemeente teveel betaalde uitkoopsom, het bedrag van 1,1 miljoen overstijgt, de eigenaar van de Poolse supermarkt het verschil aan de gemeente terugbetaalt dan wel de overeenkomst vervalt;
- Dat indien uit de uitgebreide taxatie door de drie beëdigde taxateurs blijkt dat het verschil kleiner is dan 1,1 miljoen, de eigenaar dat verschil alsnog ontvangt;
- Dat bij het niet nakomen van de hiervoor genoemde terugbetalingsverplichting(en) het college van burgemeester en wethouders rechtsmiddelen in zal zetten;
- Dat, teneinde duidelijkheid te krijgen over wat een marktconforme uitkoopsom is en daarmee passend binnen de regels voor geoorloofde staatssteun, het college de steunmaatregel (de uitkoop) gaat melden bij de Europese Commissie;

Overwegende dat:

- Als gevolg van het door Justion Advocaten uitgesproken en door Van Doorne onderschreven vermoeden van staatssteun en het verschil van 1,1 miljoen tussen de taxaties én;
- Het in de vaststellingsovereenkomst ontbreken van een bepaling op grond waarvan hervestiging van de Poolse supermarkt in Roosendaal niet mogelijk is;
- Bij de raad twijfels zijn gerezen over de zorgvuldigheid van de (voorbereiding op de) besluitvorming door raad en college, de uitwerking van die besluitvorming door burgemeester/college en in het verlengde daarvan over de juridische houdbaarheid van de besluiten;
- Het zorgvuldigheidsbeginsel van raad en college verlangt dat, wanneer raad of college een besluit neemt, dit besluit zorgvuldig voorbereid wordt, volgens de juiste procedures en op basis van de juiste feiten;
- Het rechtszekerheidsbeginsel van raad en college verlangt dat iedereen moet weten waar hij aan toe is, er mag geen twijfel bestaan over de juridische houdbaarheid van besluiten en de juridische gevolgen van die besluiten;
- De raad voor die zorgvuldigheid en rechtszekerheid verantwoordelijk is en zich voor die zorgvuldigheid en rechtszekerheid ook verantwoordelijk voelt;
- Een extern en daarmee objectief onderzoek de doorlopen besluitvormingsprocedure omtrent de uitkoop van de Poolse supermarkt aan de Gastelseweg in beeld kan brengen met daarbij aandacht voor wat er goed ging en wat er beter kon;
- De uitkomst van zo'n onderzoek een leerdocument kan zijn voor raad, griffie, college en ambtelijke organisatie.

Besluit:

1. Tot het uit laten voeren van een extern onderzoek naar de (voorbereiding op de) besluitvorming door raad en college en de uitwerking van die besluitvorming door de burgemeester/het college omtrent de uitkoop van de Poolse supermarkt aan de Gastelseweg;
2. Aan de griffier opdracht te geven om, eventueel op aangeven van de geïnteresseerde onderzoeksbureaus maar in ieder geval in afstemming met de gemeentesecretaris, vooraf een onderzoeksopdracht, de bijbehorende vragen en de onderzoeksmethodiek te formuleren en deze ter vaststelling voor te leggen aan de raad;
3. Daarin in ieder geval de volgende aspecten opgenomen te willen zien:
 - De rollen van alle betrokkenen en de invulling daarvan;
 - De procedurele en juridische spelregels die van toepassing zijn op (de voorbereiding op) besluitvorming door raad en college en op de uitvoering van die besluiten door de burgemeester/het college;
 - Te nemen en genomen processtappen;

- De informatievoorziening door de burgemeester aan het college en van het college aan de raad;
 - Randvoorwaarden (noodzakelijkheid en wenselijk) voor (de voorbereiding op) het besluitvormingsproces;
 - Gewekte verwachtingen ten aanzien van het te bereiken resultaat t.o.v. het bereikte resultaat waar het gaat om hervestiging;
 - Bekendheid van risico's en de weging daarvan.
4. Dat het onderzoek gepaard dient te gaan met een paragraaf conclusies en aanbevelingen, met daarin een opsomming van de leerpunten die kunnen worden getrokken uit de resultaten van het onderzoek alsmede aanbevelingen voor de toekomst;
 5. Aan de griffier opdracht te geven om namens de raad te besluiten tot het met een extern bureau aangaan van een overeenkomst voor het uitvoeren van het onderzoek en de motivering voor het aan dat bureau geven van de opdracht terug te koppelen aan de raad;
 6. Aan de griffier opdracht te geven om het onderzoek(sbureau) te begeleiden en daarin samen op te trekken met de gemeentesecretaris;
 7. Het rapport zo spoedig mogelijk, in ieder geval voor het zomerreces, opgeleverd te willen zien en daarna, voorzien van een begeleidend raadsvoorstel, ter besluitvorming voorgelegd te krijgen aan de raad;
 8. De griffier opdracht te geven om gelijktijdig met dat raadsvoorstel, of kort daarvoor, een raadsvoorstel voor te leggen aan de raad op basis waarvan de raad een besluit kan nemen over het opheffen van geheimhouding ten aanzien van de informatie waarover de raad met betrekking tot dit dossier beschikt;
 9. Om beïnvloeding van het onderzoek te voorkomen, en zo een onafhankelijk en onpartijdig onderzoek te waarborgen, in afwachting van het rapport en het debat daarover in de gemeenteraad, geen commentaar te geven op of vragen te beantwoorden over het dossier dat onderwerp is van onderzoek.

En gaat over tot de orde van de vergadering.

Namens,

VLP Roosendaal, Martijn Verbeek
 Roosendaalse Lijst, Stijn van Looveren
 VVD, Menno Nefs
 GroenLinks, Christian Villée
 CDA, Sebastiaan Hamans
 PvdA, Björn Rommens
 D66, Bejar Taher
 Burgerbelangen Roosendaal, Selda Bozkurt
 Forum voor Democratie, Corrie van Leerzem
 Vitaal Liberaal, Jac Wezenbeek