

Publicatie anterieure-, koopovereenkomst en levering bouwgrond aan de Woningbouwcorporatie Alwel Bovendonk 115

Roosendaal, 17 juli

Objectinformatie: (hierna: “het verkoopobject” of “onderhavige locatie”)

Adres/locatie: gelegen Bovendonk 115

Percelen: Gemeente Roosendaal en Nispen sectie D de nummers 6414, 6415, 6647, 10047 en 11104(ged.)

Aangaan van een anterieure overeenkomst, koopovereenkomst en levering van bouwgrond met betrekking tot het verkoopobject.

De gemeente Roosendaal is, onder de totstandkomingsvoorwaarde van deze publicatie, een anterieure overeenkomst aangegaan met de Stichting Alwel, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder 20024511 (hierna: “Alwel”), waarbij onder voorwaarden bouwgrond door de gemeente Roosendaal wordt verkocht en geleverd ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van woningbouw en commercieel vastgoed. Er is een integrale ontwikkeling en gefaseerde realisatie voorzien met een bouwprogramma bestaande uit ca. 264 woningen waarvan 24 bestemd voor jongeren, 129 in het sociale segment, 31 in de middenhuur en 80 midden koop. De realisatie is voorzien in twee fasen.

Alwel is de enige serieuze gegadigde om de navolgende redenen:

- de gemeente wenst voortgang te maken bij de bouw van betaalbare woningen en is van mening dat de woningbouwcorporatie Alwel hier – mede gezien ook de prestatieafspraken – invulling aan kan geven;
- de gemeente wenst voor de sociale huurwoningen samen te werken met een woningbouwcorporatie, dit gelet op hun wettelijke taak en de daaraan verbonden waarborgen;
- De gemeente Roosendaal beschouwt de plaatselijke corporaties, waaronder Alwel, als preferente partners voor sociale woningbouw (DAEB-activiteiten). Dit mede vanwege de met de plaatselijke corporaties gesloten en door de gemeenteraad van Roosendaal vastgestelde Woonconvenant, de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda, de vastgestelde woningbouwprogrammering, de wettelijke taak van deze corporaties en de jarenlange ervaring van deze corporaties. Hierbij wordt ook verwezen naar de publicatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 juni 2022, kenmerk 2022-0000346512, met als onderwerp: “Onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen”;
- de gemeente wenst uitvoering te geven aan de met de corporaties gemaakte prestatieafspraken. onderhavige locatie is in het woonconvenant benoemd als locatie om bindende realisatie-afspraken te maken met Alwel passend binnen de woningbouwprogrammering. Het woonconvenant is aangegaan tussen de twee in Roosendaal actieve woningbouwcorporaties, de HuurdersAdviesRaad Roosendaal en de gemeente Roosendaal;
- de Nationale Prestatieafspraken legt een duidelijk taakstelling weg voor de realisatie van middenhuur woningen door de corporaties. en Alwel wenst daar invulling aan te geven;
- de gemeente acht het wenselijk dat er een betere differentiatie komt in nieuwbouwwijken zoals dit ook is opgenomen in het Woonconvenant;
- de gemeente wenst doorstroming te bewerkstelligen van sociale huurwoningen van Alwel naar midden- huur of (goedkope) koop. De voorziene middenhuur woningen bieden een goede mogelijkheid een wooncarrière te maken van de sociale huur naar de koopsector en de wenselijke differentiatie in de bestaande wijken te bevorderen;
- de situatie op de woningmarkt vraagt om een snelle realisatie van betaalbare (sociale) huurwoningen en de belangen van de gemeente om dit met een ervaren partner te realiseren zijn groot;
- de woningen in de midden koop zijn nodig voor de economisch uitvoerbaarheid van het gehele plan, om zo ook de overige (sociale) huurwoningen te kunnen realiseren en zijn geïntegreerd in het bouwplan. Tevens wordt zo bijgedragen aan een gezonde mix van huur en koop voor een sociaal draagkrachtiger plan, dat bij kan dragen aan de gewenste differentiatie en de drempel voor een wooncarrière kan verlagen;
- er is sprake van een integrale ontwikkeling, waarbij er een verwevenheid is van de woningbouw categorieën in het stedenbouwkundige ontwerp. Onderhavige Locatie vraagt om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling (een en ander als in het beeldkwaliteitsplan behorende bij onderhavige locatie is vastgelegd). Integraliteit van de planontwikkeling wordt door de gemeente als randvoorwaarde gezien om de beoogde hoogwaardige kwaliteit te realiseren. Gezien de integraliteit van de ontwikkeling is het eveneens wenselijk om met één partij samen te werken;

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria (het zijn van preferente partner met een wettelijke taak, de jarenlange ervaring van Alwel, de afspraken met de lokale woningbouwcorporaties in het Woonconvenant, de nationale prestatieafspraken en de afspraken in het woonconvenant t.a.v. woningbouw in de middenhuur en de contractuele afspraken ten aanzien van de sociale huur en middenhuur woningen, de integraliteit van deze ontwikkeling en de gewenste kwalitatieve hoogwaardige ontwikkeling ter plaatse) slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de anterieure- en koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende levering bouwgrond. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk binnen 20 dagen na publicatie in het Gemeenteblad een kort geding te starten tegen de Gemeente Roosendaal. Bij gebreke waarvan het recht vervalt om tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt en/of prijsgeeft. Indien van het recht voornoemd geen gebruik wordt gemaakt wordt dit tevens beschouwd als een bevestiging als bedoeld in artikel 3:55 BW waardoor de mogelijkheid om een beroep te doen op een vernietigingsgrond vervalt. De gemeente Roosendaal en Alwel zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

De gemeente publiceert dit voornemen in het Gemeenteblad. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arresten van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2021:1778 en ECLI:NL:HR2024:1661).