

Contractuele afspraken Boulevard En-Suite

Roosendaal, 24 juli 2026

Objectinformatie: (hierna: "het Projectgebied Boulevard En-Suite")

Adres/locatie: Burgerhoutsestraat/Boulevard

Percelen grond:

1. Gemeente Roosendaal en Nispen sectie C nummer 9821 (ca. 3.316 m²) en C nummer 8969 (ca. 1064 m²) (gronden eigendom/zeggenschap Ontwikkelaar);
2. Gemeente Roosendaal en Nispen sectie C nummers 10588, 10566 en 8970 (gezamenlijk groot ca. 5.118 m²) (hierna: "percelen Gemeente" of "Verkoopobject")

Bijlage: stedenbouwkundige schets Projectgebied Boulevard En-Suite

Voornemen ten aanzien van de totstandkoming van een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst voor bovengenoemde percelen grond en aansluitend de totstandkoming van een koopovereenkomst en de levering van de percelen Eigendom Gemeente aan Ontwikkelaar of de direct aan hem gelieerde werkvennootschap (B.V.);

De gemeente Roosendaal is voornemens onder voorwaarden:

- een intentieovereenkomst aan te gaan met de besloten vennootschap Koninvest Project B.V. (KvK nummer 74007688), hierna te noemen Ontwikkelaar; EN
- indien het haalbaarheidsonderzoek uit de intentieovereenkomst daartoe voor partijen aanleiding geeft het sluiten van een anterieure overeenkomst en het verkopen en leveren van de "percelen Gemeente"

Het Verkoopobject is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling Boulevard en Suite. Op het Verkoopobject is op basis van de stedenbouwkundige schets het volgende bouwprogramma voorzien van betaalbare woningen voor jongeren en voor senioren met een zorgvraag. Dit past goed in het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in het ontwerp Volkshuisvestingprogramma dat op 21 april 2026 ter inzage is gelegd en gepubliceerd op overheid.nl, de Woonvisie 2023-2030 en Woondeal West Brabant. Het begrip betaalbaar wonen is in de gemeente Roosendaal gedefinieerd als betaalbaar zoals door de rijksoverheid is gedefinieerd. Daaronder vallen sociale huurwoningen, woningen in de midden huur en betaalbare koop voor starters. Voorzien op het projectgebied, waarvan het Verkoopobject deel uitmaakt zijn, is een gevarieerd bouwprogramma, waarvan minimaal 30% sociale huur, minimaal 40% midden huur of betaalbare koop voor starters, en waarvan minimaal 20% geclusterde woonvormen voor senioren met een zorgvraag binnen het betaalbare of middensegment op basis van een woonzorgconcept. Verder past het bouwprogramma in de regionale Woonzorgvisie 'we bouwen en ontwikkelen voor een toekomst waarin mensen gezond oud kunnen worden en leven in een passende omgeving'.

Het bouwprogramma kan op basis van de in de anterieure overeenkomst op te nemen flexibiliteitsbepaling nog op onderdelen wijzigen. De koopsom zal in het Projectgebied marktconform worden bepaald tussen partijen of het door hen aan te wijzen onafhankelijke planeconomisch bureau.

Ontwikkelaar is de enige serieuze gegadigde om de navolgende redenen:

- Ontwikkelaar heeft voor circa 50% de eigendom/zeggenschap van respectievelijk over de eigendommen in het Projectgebied;
- De Gemeente (en Ontwikkelaar) hebben belang bij een integrale ontwikkeling van het Projectgebied;
- Door de voorgenomen contractuele afspraken (intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst, verkoop en levering) komt de eigendom van het gebied in één hand wat een belangrijke randvoorwaarde is om zo efficiënt en zo snel mogelijke tot woningbouw in het Projectgebied te komen;
- Ontwikkelaar (in Roosendaal) heeft blij gegeven van juist het huisvesten van de doelgroepen senioren en jongeren in het betaalbare segment. De ontwikkeling betreft namelijk een gemengd stadswijkje met betaalbare woningen voor jongeren en senioren met een zorgvraag waarbij ontwikkelaar de exploitatie van seniorenwoningen contractueel heeft geformaliseerd via een thuiszorgorganisatie;
- Ontwikkelaar beschikt aantoonbaar over specifieke expertise en ervaring met vergelijkbare woningbouwprogramma's (waaronder bijv. betaalbare woningbouw, sociale huur, stedelijke transformatie);
- De Gemeente blijkt het ontwerp Volhuisvestingsprogramma, de Woonvisie 2023-2030 en de Woondeal West-Brabant de huisvesting van betaalbare woningen in het bijzonder ook voor starters en ouderen als een belangrijke opgave ziet.
- Alternatieve ontwikkelaars zijn voor de gewenste integrale herontwikkeling van het Projectgebied afhankelijk van de medewerking van Ontwikkelaar als eigenaar van circa 50% van de gronden binnen het Projectgebied. Zonder die medewerking is een integrale ontwikkeling feitelijk niet realiseerbaar,

dan wel uitsluitend realiseerbaar tegen onevenredige vertraging en kosten. Alternatieve ontwikkelaars kunnen daarmee op objectieve, toetsbare en redelijke gronden niet in vergelijkbare mate en binnen een aanvaardbare termijn bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen."

- De gemeente wenst voortgang te maken bij de bouw van woningen en Ontwikkelaar kan hier op deze locatie invulling aangeven;
- Het Verkoopobject vormt functioneel en ruimtelijk één geheel met het eigendoms- en ontwikkelgebied van Ontwikkelaar;

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het tot stand komen van deze contractuele afspraken en de verkoop en levering van het Verkoopobject. 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 Ontwikkelaar 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 de arresten van de Hoge Raad (ECLI:NL: HR:2021:1778 en ECLI:NL:HR2024:1661)