

Geachte leden van de Roosendaalse gemeenteraad,

Als eigenaren van het Jan Snel-pand willen wij u graag informeren over de stand van zaken rondom de herontwikkeling van ons pand, en tevens aangeven dat wij het belangrijk vinden dat ook de inwoners van Roosendaal — uw kiespubliek — correct en volledig worden geïnformeerd.

We komen er niet aan uit!

In de bijlage een schrijven hetgeen wij graag met u willen delen.

Bij vragen of behoefte aan een toelichting staan wij uiteraard voor u klaar.

Groet



Aan: Alle leden van de gemeenteraad Roosendaal
Betreft: Stand van zaken herontwikkeling Jan Snel-pand

Roosendaal, 23 juni 2025

Geachte raadsleden,

Graag brengen wij u als eigenaren via deze brief op de hoogte van de actuele situatie rondom de herontwikkeling van het Jan Snel-pand.

Zoals u ongetwijfeld weet, is de leegstand in de winkelgebieden van onze gemeente het afgelopen jaar opnieuw flink gestegen. Uit recente cijfers van retailonderzoeker Locatus blijkt dat momenteel 93 panden leegstaan, wat neerkomt op 22% van het totale aantal winkelpanden.

In dit licht hebben wij als eigenaren van het Jan Snel-pand de afgelopen anderhalf jaar intensief geprobeerd de geplande vijf winkelruimtes op de begane grond te verhuren.

Gedurende deze periode is echter gebleken dat er, ondanks herhaalde pogingen en gesprekken, geen winkeliers bereid zijn gevonden om zich op deze commerciële plint te vestigen.

Het aanbieden van deze ruimte als winkels stuitte op veel negatieve reacties van andere eigenaren van leegstaande winkels (nog meer aanbod) én van Roosendalers, die weinig begrip toonden voor het toevoegen van winkels in plaats van de broodnodige woningen op deze toplocatie.

Het oorspronkelijke plan met een gemengde invulling van wonen (15 appartementen) en winkels (5 winkelruimtes) leidt nu, met een verwachte leegstand van 25% van het gehele complex, tot een financieel onhoudbare situatie. Dit terwijl wij juist willen bijdragen aan het dringend benodigde middenhuursegment, waarvoor het financieel al zeer uitdagend is om te bouwen.

Door de lange doorlooptijd van het vergunningstraject (1,5 jaar) zijn de bouwkosten bovendien fors gestegen. De gemeente heeft ons gesteund met een bezuinigingsronde, wat wij zeker hebben gewaardeerd, maar dit bleek op de totale investering slechts een druppel op een gloeiende plaat.

Om u hierbij een beeld te geven, de prijs stijging van 32% door het lange vergunningstraject hebben we in overleg met de Gemeente 5% kunnen doen dalen naar een stijging van 27% op de initiële aanneemprijs.

Wij hebben na de pogingen om tot verhuur van de winkels te komen recent een aanvraag ingediend om i.p.v. 5 winkel, 5 woningen te mogen realiseren op de begane grond. Dit was ook deel van de afspraak met voormalig wethouder Sanneke vermeulen, na een jaar te proberen commerciële huurders te vinden. Deze aanvraag is nu helaas negatief beoordeeld.

Meerdere verzoeken om in overleg te treden zijn tot op heden niet gehonoreerd.

Wij hebben uit noodzaak een partij gevonden met de gewenste invulling, een uitzendbureau dat in de appartementen personeel wenst te huisvesten en op de begane grond kantoor kan houden. Een invulling die voor ons financieel zeer aantrekkelijk is, maar uit betrokkenheid met de Roosendaler, de gigantische woningnood en het woonklimaat totaal niet gewenst is.

We voelen ons genoodzaakt u dit in alle eerlijkheid mede te delen en zullen dit ook met de rest van Roosendaal delen. Wij voelen ons veroordeeld tot leegstand, danwel een voor ons, maar ook voor Roosendaal ongewenste invulling, dit omdat er geweigerd wordt in gesprek te gaan en gezamenlijk te komen tot een oplossing.

Ondanks de heldere en duidelijke keuzes die gemaakt zouden kunnen worden. Wordt er elke keer gekozen voor een belang dat de ontwikkelaar, ondernemer, en burger benadeeld.

De optelsom is simpel, het project heeft meerdere keren media aandacht gehad, er hangen banners en er komen elke dag mensen kijken naar hoe de bouw vordert.

- Ruim 70 inschrijvingen van kandidaten die hier willen wonen.
- 0 verzoeken voor het huren van de commerciële plint.

Bouwen voor de leegstand kunnen wij ons helaas niet permitteren.

Wij bouwen specifiek voor middenhuur, een segment dat door beleid volledig is verdwenen in Roosendaal, maar waar wel veel noodzaak aan is.

Alleen door maatwerk en flexibiliteit kunnen wij samen tot een invulling komen die zowel economisch als maatschappelijk verantwoord is.

Uiteraard staan wij open voor een toelichting en gesprek.

Met vriendelijke groet,

