gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Anterieure overeenkomst en aanvraag budget Planetenweg 43-81 en 83-99 in Hoofddorp
Portefeuillehouder	Roy Staal
Inlichtingen	Jent Vries
Collegevergadering	30 juni 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13523549

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het aangaan van een anterieure overeenkomst met Royal Properties Development voor de realisatie van circa 500 woningen en bijbehorende parkeer- en overige voorzieningen voor blokken 10 en 20 op de Planetenweg 43-81 en 83-99 te Hoofddorp;
2. akkoord te gaan dat de eisen in de Anterieure overeenkomst aan de huren en oppervlakten van woningen in het middensegment afwijken van het huidige Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026, en uit te gaan van de volgende eis:
   - de woningen in het middensegment moeten minimaal 50 m² en gemiddeld 55 m² zijn; met deze afwijking faciliteren wij de realisatie van meer 3 kamerwoningen die voor meer doelgroepen aantrekkelijk zijn;
3. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de zwart gemaakte onderdelen van de artikelen 18, 19, 20, 21, 22, 23 en 24 en bijlagen 3 financiële spelregels, 11 VTA en 12 RIH van de anterieure overeenkomst. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b en f van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente en de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens en op grond van artikel 5 lid 2 onder e in verband met de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een budget beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten van € 736.193 voor blokken 10 en 20 op de Planetenweg 43-81 en 83-99 te Hoofddorp en deze kosten te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelende partijen en hiertoe vast te stellen de 24e begrotingswijziging van 2026.

2. Samenvatting

Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad voor verschillende doelgroepen. Binnen het Stadscentrum Hoofddorp ontwikkelen we de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park. Hyde Park wordt een levendige gemengde stadswijk met een langzaam verkeersverbinding tussen het station via het

stadspark naar het Raadshuisplein. Binnen Hyde Park zijn meerdere ontwikkelende partijen actief.

Binnen de vastgestelde publiekrechtelijke kaders faciliteren wij de transformatie van de eigendommen van deze partijen. Een van deze ontwikkelende partijen is Royal Properties Development (RPD).
In december 2025 zijn wij met RPD een intentieovereenkomst (IOK) aangegaan voor de ontwikkeling van blok 10 binnen Hyde Park. RPD heeft inmiddels ook blok 20 verworven (van MSolutions). In deze Anterieure overeenkomst (AOK) leggen we de afspraken vast voor blok 10 en blok 20 (zie afbeelding 1).
Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst zetten we een volgende stap in de planontwikkeling van Hyde Park.

Op 1 juli 2026 treedt de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in werking die een focus heeft op twee derde betaalbare woningen in nieuwbouw. Indien een groter aandeel betaalbaar woningbouwprogramma op deze locatie gerealiseerd moet worden dan de 50% betaalbare woningen conform vigerend beleid, waarvan nu is uitgegaan in deze anterieure overeenkomst kan het leiden tot uitstel of het niet doorgaan van de ontwikkeling.
Dat leidt dat tot vertraging van realisatie van 500 woningen, terwijl de woningnood hoog is.
Het project is ook onderdeel van een binnenstedelijke transformatie met bestaande afspraken in een Specifieke Uitkering (SPUK) en Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT) (met als uitgangspunt minimaal 50% betaalbaar). Bij een vertraging neemt het risico toe dat niet wordt voldaan aan de termijnen van deze subsidies, hetgeen kan leiden tot (gedeeltelijk) verlies van subsidiegelden. Voorwaarde voor subsidie is onder andere start laatst te realiseren woningen eind 2030.



Afbeelding 1: Blok 10 en 20 binnen Hyde Park

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad voor verschillende doelgroepen. Binnen het Stadscentrum Hoofddorp ontwikkelen we de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park. Hyde Park wordt een levendige gemengde stadswijk met een langzaam verkeersverbinding tussen het station via het stadspark naar het Raadshuisplein. Binnen Hyde Park zijn meerdere ontwikkelende partijen

actief. Binnen de vastgestelde publiekrechtelijke kaders faciliteren wij de transformatie van de eigendommen van deze partijen.

Wat is de aanleiding, context?
Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van Hyde Park zijn in 2018 vastgesteld (2018.0035003/20180068506).
In december 2025 zijn wij met RPD een intentieovereenkomst (IOK) aangegaan voor de ontwikkeling van blok 10 binnen Hyde Park. RPD heeft inmiddels ook blok 20 verworven (van MSolutions).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Om de ontwikkeling van blokken 10 en 20 (zie afbeelding 1) mogelijk te maken, gaan we nu een anterieure overeenkomst aan met de vastgoedeigenaar in het gebied. De anterieure overeenkomst heeft tot doel afspraken te maken over woningbouwontwikkeling op de Planetenweg 43-81 en 83-99 te Hoofddorp, als onderdeel van de ontwikkeling Hyde Park binnen het stadscentrum Hoofddorp: blokken 10 en 20. De overeenkomst regelt de samenwerking, kostenverdeling en verplichtingen tussen de gemeente Haarlemmermeer en de ontwikkelende partij.

Wat zijn de argumenten?
De ontwikkeling van circa 500 woningen en bijbehorende parkeer- en overige voorzieningen voor blokken 10 en 20 is passend binnen de ontwikkeling Hyde Park en de kaders die de raad hiervoor eerder heeft vastgesteld. Met uitzondering van de woningbouwoppervlakte in het middensegment. Hier zijn wij met RPD overeengekomen dat de woningen in het middensegment minimaal 50m2 en gemiddeld 55m2 moeten zijn. Vigerend beleid beoogt de realisatie van niet alleen tweekamerwoningen, maar ook driekamerwoningen. De ontwikkelaar wil graag zo veel mogelijk driekamerwoningen (van 57 à 58 m2) bouwen; dit is een kwalitatief gewild product. Deze wens van de ontwikkelaar sluit nog beter aan bij ons doel dan onze eis. Wij willen graag meer driekamerwoningen, omdat die geschikt zijn voor veel doelgroepen: stellen, jonge gezinnen, ouderen. Gemiddeld 55m2 is kwalitatief vergelijkbaar met onze eis en maakt de wens van de ontwikkelaar mogelijk.

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal door ons geborgd en worden afspraken gemaakt over het te realiseren programma inclusief herinrichting van de openbare ruimte en de rolverdeling hierbij. Middels de financiële bijdrage worden bovenwijkse investeringen in infrastructuur en groen geborgd.
In de anterieure overeenkomst zijn financiële afspraken, conform de door de raad vastgestelde financiële spelregels voor Hyde Park, vastgelegd (2020.0000603).
De start van de realisatie van blok 10 en 20 is volgens de door RPD overlegde planning naar verwachting 2029.

3.3 *Wat mag het kosten?*
Er wordt gevraagd om ten behoeve van de werkzaamheden in het kader van deze anterieure overeenkomst een budget beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten van € 736.193. De plankosten worden gedekt door de marktpartij zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De hierboven genoemde kosten en de bijdrage worden verantwoord op beleidsdoel A: De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, bedrijven, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten van programma Ruimtelijke ontwikkelingen, taakveld 8.1.

Wat zijn de financiële risico's?
Op 1 juli 2026 treedt de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in werking die een focus heeft op twee derde betaalbare woningen in nieuwbouw. Indien een groter aandeel betaalbaar woningbouwprogramma op deze locatie gerealiseerd moet worden dan waarvan uit is gegaan in deze anterieure overeenkomst kan het leiden tot uitstel of het niet doorgaan van de ontwikkeling.
Het uitblijven van de ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor de afronding van Hyde Park, de ruimtelijke kwaliteit langs de hoofdroute tussen station en stadscentrum en de beoogde gebiedsontwikkeling.
Dat betekent namelijk dat wij opnieuw de onderhandeling moeten starten met de ontwikkelaar. Naar verwachting zal de ontwikkelaar ons dan verzoeken om de kaders en financiële spelregels af te wegen of aan te passen; de ontwikkelaar heeft reeds aangegeven dat de businesscase van de ontwikkeling onder druk staat. Dat betekent dat wij de stap terug zetten naar haalbaarheidsonderzoek, om te kunnen bepalen onder welke voorwaarden wij welke afwijkingen eventueel willen overwegen in relatie tot de eerder vastgestelde kaders. Dat betekent niet alleen vertraging in tijd, maar ook extra kosten. Met voorliggend besluit kiezen wij hier niet voor, met name gezien de grote vraag naar woningen.
Daarnaast is het project ook onderdeel van een binnenstedelijke transformatie met bestaande afspraken in een Specifieke Uitkering (SPUK) en Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT) (met als uitgangspunt minimaal 50% betaalbaar). Bij een vertraging neemt het risico toe dat niet wordt voldaan aan de termijnen van deze subsidies, hetgeen kan leiden tot (gedeeltelijk) verlies van subsidiegelden. Voorwaarde voor subsidie is onder andere aantal te realiseren woningen (17.700) en start laatst te realiseren woningen (31 december 2030). Het aantal te realiseren woningen is 9.950 Wij hebben in 2022, 2023 en 2025 subsidie aangevraagd voor BO MIRT en WoKt SPUK van in totaal ruim € 50 mln.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het autoriseren van budgetten en kredieten. Wij zijn verantwoordelijk voor het aangaan van de anterieure overeenkomst. Het eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Stadscentrum Hoofddorp.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Geheimhouding
Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De artikelen 18, 19, 20, 21, 22, 23 en 24 en bijlagen 3 financiële spelregels, 11 VTA en 12 RIH van de anterieure overeenkomst bevatten informatie die economische of financiële belangen en concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens betreffen. Omdat wij optreden als partij in een privaatrechtelijke overeenkomst met daarin financiële en economische belangen, maken we gebruik van de uitzonderingsgronden als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b en f. van de Woo. Daarnaast maken we gebruik van artikel 5 lid 2 onder e in verband met de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Wij informeren de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsbrief Stadscentrum Hoofddorp over het programma. Binnen het programma informeren we over de verschillende gebiedsontwikkelingen, waaronder Hyde Park en hier specifiek de ontwikkeling van blokken 10 en 20. Via het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) wordt de raad geïnformeerd over de intentie- en anterieure overeenkomsten. Tweemaal per jaar informeren we de raad over de voortgang van de woningbouw via de Bouwmonitor. Hierin is ook de ontwikkeling Hyde Park opgenomen.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Wij wensen in Haarlemmermeer tot 2030 14.000 woningen te realiseren.
Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave te kunnen realiseren.

4 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Anterieure overeenkomst Planetenweg 43-81 en 83-99 te Hoofddorp (blokken 10 en 20) Partijen Gemeente Haarlemmermeer en RPD inclusief bijlagen (geheim)