gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Anterieure overeenkomst met WoonHolland voor de locatie Marktplein 1-3/Kruisweg 1003-1005 in Hoofddorp (voormalige HEMA-locatie)
Portefeuillehouder	Roy Staal
Inlichtingen	Claudia l'Ami
Collegevergadering	30 juni 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13523263

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. een anterieure overeenkomst aan te gaan met WoonHolland voor de realisatie van 53 woningen, met 150-200 m² commerciële ruimte en bijhorende parkeer- en andere voorzieningen op de voormalige HEMA-locatie in Hoofddorp;
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de zwart gemaakte delen van de anterieure overeenkomst met WoonHolland en bijlagen 6 en 7 van dit raadsvoorstel. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b en f van de Wet open overheid in verband met economische of financiële belangen van de gemeente en de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens;
3. ten aanzien van de eisen aan de huren en oppervlakten van sociale huurwoningen in de anterieure overeenkomst af te wijken van het huidige Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026 (12948477) en hiervoor uit te gaan van de volgende eisen:
   - voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30 m² is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens (de wettelijke ondergrens in het huurtoeslagstelsel die bepaalt tot welk bedrag de overheid 100% van het huurverschil tussen de basishuur en deze grens vergoedt), tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
   - voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30 m² tot 50 m² is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens (de maximale huurprijs waarover de overheid nog de volledige of gedeeltelijke huurtoeslag berekent), tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
4. in afwijking van het negatieve advies van de commissie Omgevingskwaliteit in te stemmen met de voorliggende ontwerprichting op het onderdeel parkeergarage en inrit, zodat het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden conform het parkeerbeleid.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een budget beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten van € 145.000

voor de voormalige HEMA-locatie en hiertoe vast te stellen de 22e begrotingswijziging van 2026. De plankosten worden gedekt door de ontwikkelende partij en zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

2. Samenvatting

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Eén van de te ontwikkelen locaties is de voormalige HEMA-locatie.

De ontwikkelaar en grondeigenaar WoonHolland heeft een initiatief ingediend dat bestaat uit de realisatie van 53 woningen, commerciële ruimtes in de plint, een groene binnentuin en parkeren opgelost op eigen terrein. De ontwikkelaar heeft dit project Marktpleinhof als naam gegeven. Om deze voorgenomen herontwikkeling tezamen met de ontwikkelaar nader uit te werken, is op 9 september 2025 door het college van B&W een initiatievenbudget van € 60.000 beschikbaar gesteld en is het initiatief als project ondergebracht binnen het programma Stadscentrum Hoofddorp. Op 12 februari 2026 is een intentieovereenkomst met de betrokken ontwikkelaar gesloten. Op 24 maart 2026 (13160915) hebben wij de bouwenvelop vastgesteld, waarin alle relevante ruimtelijke en planologische randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie zijn vastgelegd en is een voorbereidingsbudget van € 30.000 beschikbaar gesteld. In de vastgestelde bouwenvelop zijn de ruimtelijke en planologische randvoorwaarden voor deze locatie vastgelegd.

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 53 woningen, terwijl de woningnood hoog is.
Het project is ook onderdeel van een binnenstedelijke transformatie met bestaande afspraken in een Specifieke Uitkeringen Woningbouw op korte termijn voor bovenplanse infrastructuur: Haarlemmermeer Hoofddorp Centrum (WoKt 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.

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 in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Binnen deze stedenbouwkundige ambitie is het de bedoeling om de Kruisweg en het Marktplein in Hoofddorp (afbeelding 1) intensiever te ontwikkelen, door op de begane grond ruimte te bieden aan winkels en daarboven woningen te realiseren. Zo dragen we bij aan de woningbouwopgave en versterken we tegelijk het centrum met woningen en voorzieningen.



Afbeelding 1: Locatie Marktlaan 1-3/Kruisweg 1003-1105 in stadscentrum Hoofddorp

Wat is de aanleiding, context?

De huidige panden op deze ontwikkellocatie staan al langdurig leeg en zijn behoorlijk verwaarloosd. Een kwaliteitsimpuls en herontwikkeling op deze locatie is zeer wenselijk. Al jaren lopen er gesprekken tussen de initiatiefnemers en ons om voor de locatie van de voormalige HEMA en Hangar 20 een goed plan te ontwikkelen. In het verleden is men daar niet in geslaagd. Er ligt nu een plan dat op hoofdlijnen stedenbouwkundig als haalbaar wordt beschouwd. Het past binnen het beleid of kan daaraan aangepast worden. Bovendien sluit het aan bij de vastgestelde Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 – Van dorpshart naar stadscentrum (8414059).



Afbeelding 2: Huidige bebouwing op de ontwikkellocatie

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

De ontwikkelaar en grondeigenaar WoonHolland heeft een initiatief ingediend dat bestaat uit de realisatie van 53 woningen, commerciële ruimtes in de plint, een groene binnentuin en parkeren opgelost op eigen terrein. Om de voorgestelde ontwikkeling van de voormalige HEMA-locatie mogelijk te maken, gaan we nu een anterieure overeenkomst aan met WoonHolland. De

anterieure overeenkomst heeft tot doel afspraken te maken over de ontwikkeling op de locatie Marktplein 1-3/Kruisweg 1003-1005 in Hoofddorp (de voormalige HEMA-locatie), binnen het ontwikkelgebied 'winkelgebied', zoals aangeduid in de visie 'Stadscentrum Hoofddorp 2040 – Van dorpshart naar stadscentrum'. De overeenkomst regelt de samenwerking, kostenverdeling en verplichtingen tussen de ontwikkelende partij en ons.

Wat zijn de argumenten?
De ontwikkeling van 53 woningen en bijbehorende voorzieningen op de voormalige HEMA-locatie is onderdeel van de opgave van programma Stadscentrum Hoofddorp. Met het sluiten van de anterieure overeenkomsten 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.

De commissie Omgevingskwaliteit heeft geadviseerd om niet akkoord te gaan met het ontwerp van deze locatie, dat onderdeel is van de anterieure overeenkomst. Ondanks de waardering om op deze ingewikkelde centrumlocatie een uitgebreid programma te realiseren, beoordeelt zij de ruimtelijke kwaliteit als onvoldoende. Door de inrit naar de parkeergarage wordt de Kruisweg te druk en te veel gedomineerd door de auto, wat ten koste gaat van de leefbaarheid in het gebied. Dit ontwerp is in lijn met ons parkeerbeleid, waarbij het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Hierin is geen uitzondering gemaakt voor stedelijke ontwikkelingen, zoals deze centraal gelegen ontwikkellocatie in stadscentrum Hoofddorp. In afwijking van dit negatieve advies van de commissie Omgevingskwaliteit stemmen wij in met de voorliggende ontwerprichting op het onderdeel parkeergarage en inrit, zodat het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden conform parkeerbeleid.

Voor de ontwikkeling van deze locatie hanteren wij de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer als toetsingskader. Wij wijken af van het huidige Volkshuisvestingprogramma. Er zijn twee redenen waarvoor wij kiezen om bij deze locatie het uitgangspunt van 50% betaalbaar te hanteren:
- wij waren reeds voor de vaststelling van het huidige Volkshuisvestingsprogramma met de ontwikkelaar in onderhandeling over de programmering en planrealisatie en hebben afspraken gemaakt gebaseerd op de nota Betaalbaar wonen;
- het project is onderdeel van een binnenstedelijke transformatie met bestaande afspraken in de Specifieke Uitkeringen Woningbouw op korte termijn voor bovenplanse infrastructuur: Haarlemmermeer Hoofddorp Centrum (SPUK) en Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT). Een voorwaarde voor de projecten die onder deze subsidies vallen (waaronder de voormalige HEMA-locatie) is dat wij voldoen aan het uitgangspunt van minimaal 50% betaalbaar.

3.3 Wat mag het kosten?
Eerder is een voorbereidingsbudget van € 30.000 beschikbaar gesteld. Er wordt nu gevraagd om ten behoeve van de werkzaamheden in het kader van deze anterieure overeenkomst een budget van € 145.000 beschikbaar te stellen. Het totaalbedrag van € 175.000 aan plankosten wordt gedekt door de ontwikkelende partij. De raming van de kosten is opgenomen in bijlage 6 behorende bij de anterieure overeenkomst.

De hierboven vermelde voorbereidingskosten 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 naar verwachting 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 de anterieure overeenkomst, kan het leiden tot uitstel of het niet doorgaan van de ontwikkeling. Dat betekent namelijk dat wij mogelijk opnieuw de onderhandeling moeten starten met de ontwikkelaar. 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 onderdeel van een binnenstedelijke transformatie met bestaande afspraken in de WoKt SPUK en het 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 deze subsidie is onder andere het aantal te realiseren woningen van 17.700 en dat de start van de laatst te realiseren woningen op 31 december 2030 is. Het aantal te realiseren woningen is 9.950 voor Stadscentrum Hoofddorp (inclusief Hyde Park en Spoorzone). Wij hebben in 2022, 2023 en 2025 subsidie aangevraagd voor de BO-MIRT en WoKt SPUK van in totaal ruim € 50 miljoen.

Ten slotte heeft het uitblijven van de ontwikkeling negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit op deze centraal gelegen locatie in stadscentrum Hoofddorp. De huidige panden op deze ontwikkellocatie staan al langdurig leeg en zijn behoorlijk verwaarloosd. Een kwaliteitsimpuls en herontwikkeling op deze locatie is zeer wenselijk.

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 Hoofddorp Centrum.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Participatie en communicatie
Onze gemeente hanteert voor Stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van Hoofddorp tot een bereikbaar, duurzaam en levendig stadscentrum. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Voor de communicatie over het programma en de projecten in het gebied worden zoveel mogelijk de kanalen van Stadscentrum Hoofddorp gebruikt. Er is één centrale website (www.stadscentrumhoofddorp.nl) met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook via de nieuwsbrief, het X- (voormalig Twitter) en Facebookaccount van Stadscentrum Hoofddorp, blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Onze berichtgeving over de ontwikkeling van Marktplein 1-3/Kruisweg 1003-1005 (de voormalige HEMA-locatie) verloopt voornamelijk via deze kanalen.

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 zwart gearceerde delen van de anterieure overeenkomst met WoonHolland en bijlagen 6 en 7 van dit raadsvoorstel bevatten informatie die economische of financiële belangen en concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens betreffen alsmede persoonlijke gegevens. 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. 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 deze locatie. 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 van de voormalige HEMA-locatie 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 WoonHolland, inclusief bijlagen (geheim)
2. Adviezen Commissie Omgevingskwaliteit Haarlemmermeer 04-03-2026 WoonHolland