



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster
Contactpersoon
Doorkiesnummer
Uw brief
Ons kenmerk
Bijlage(n)
Onderwerp

2012/56185
Projecten en Planeconomie
Aafke Kaspers / Ayan Pherai
023 5676808

12.0451550
Geen
Aanpassingen ontwikkelstrategie Zuidrand Hoofddorp

Verzenddatum
13 SEP. 2012

Geachte heer, mevrouw,

In november 2008 heeft uw raad ingestemd met het Referentiekader Hoofddorp Zuidranden de bijbehorende grondexploitatie (08.101868). Het programma bestaat uit circa 1.200 woningen en daarnaast maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Met dit programma wordt invulling gegeven aan de wens om een stedelijke rand aan de zuidkant van Hoofddorp te creëren.

Vanwege de huidige marktomstandigheden kan op dit moment het programma niet worden gerealiseerd en is het noodzakelijk de ontwikkelstrategie aan te passen. Er is afgelopen jaar onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop de strategie kan worden aangepast. Deze brief informeert u over de resultaten van dit onderzoek en geeft de actuele stand van zaken binnen het project aan. De financiële consequenties zijn verwerkt in het tMPG 1-07-2012, waarover uw raad in het vierde kwartaal van 2012 nader wordt geïnformeerd.

Onderzoek naar een nieuwe ontwikkelstrategie

Het onderzoek betrof onder meer de mogelijkheid van een gefaseerde uitgifte van woningen. De voornaamste reden hiervoor is dat de afzet van woningen in de huidige markt sterk is afgenomen. Wat betreft de Zuidrand ligt hier ook een sterke relatie met de ontwikkeling van het aangrenzende Tudorpark en Sportpark Toolenburg. Ook zijn de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap onderzocht, omdat elders in Nederland hiermee positieve resultaten zijn behaald. Tot slot is bekeken in hoeverre kostenoptimalisatie mogelijk is. Het uitgangspunt bij het onderzoek was om het vastgestelde programma zo veel mogelijk te behouden.

Fasering uitgifte woningbouw schuift op

Het voornaamste resultaat uit het onderzoek is de conclusie dat de diverse woonlocaties in de Zuidrand pas in een later stadium tot ontwikkeling kunnen komen. In het algemeen: pas nádat Tudorpark en Sportpark Toolenburg zijn uitgegeven. De aanpassing van de fasering



betreft de volgende kavels, welke in eigendom van de gemeente zijn: de deellocatie naast AQUAradius, De Pleinen en Halte Zuidtangent. De oplevering van deze gebieden is respectievelijk naar 2017, 2020 en 2021/2022 opgeschoven.

Kavels Ymere en particulieren

Wat betreft de overige woningkavels die in eigendom van woningcorporatie Ymere en particulieren zijn, is het volgende gewijzigd: de verwachting is dat Ymere voorlopig niet tot ontwikkeling wil overgaan van zijn gronden, vanwege de ontwikkeling van Tudorpark, dat ook door Ymere wordt uitgegeven. Zodra duidelijk is wanneer Ymere de gronden in de Zuidrand wel wil ontwikkelen, sluit de gemeente hiertoe een ontwikkelovereenkomst met hen af. Voor de overige gronden die in eigendom zijn van particulieren gaan we uit van zelfrealisatie door de betreffende eigenaren.

Particulier Opdrachtgeverschap

Binnen de Zuidrand loopt reeds het initiatief van stichting AQUAradius. Dit betreft de realisatie van circa 80 appartementen voor senioren. De mogelijkheden voor een verdere uitbouw van particulier opdrachtgeverschap zijn verkend. Vanwege de huidige marktomstandigheden en het beoogde programma in de Zuidrand is particulier opdrachtgeverschap op korte termijn niet als uitgangspunt gehanteerd voor de ontwikkeling van de woningbouw in de Zuidrand.

Commerciële voorziening: ook recreatieve bestemming

Naast het onderzoek naar de woonlocaties is ook bekeken hoe de meest oostelijke kavel in de Zuidrand, bedoeld voor commerciële voorzieningen, beter in de markt kan worden gezet. De afgelopen periode is gebleken dat de ontwikkelende partij er tot op heden niet in geslaagd is om deze ontwikkeling definitief van de grond te krijgen. Daarom is ervoor gekozen om de bestemmingsmogelijkheden te verruimen: behalve commerciële voorzieningen kunnen er nu ook recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Tevens heeft de gemeente voor de uiterst oostelijke locatie van de Zuidrand een reserveringsovereenkomst afgesloten met een ontwikkelende partij die voornemens is een hotel te vestigen op deze locatie.

Kostenoptimalisatie en financiële consequenties bij behandeling tMPG (4^e kwartaal 2012)

Naast de aanpassingen in fasering en programmering is eveneens opnieuw kritisch naar de kosten en meer specifiek de civieltechnische kosten gekeken. De aanpassingen in het project hebben tot een verdere kostenoptimalisatie en opbrengstenreductie geleid. Deze optimalisatie is op zijn beurt aanleiding geweest tot een herziening van de grondexploitatie. Hierover zal uw raad bij de behandeling van het tMPG1-7-2012 in het vierde kwartaal van 2012 worden geïnformeerd.

Stand van zaken van de overige projecten

Tot slot informeren wij u over de overige ontwikkelingen binnen de Zuidrand. De bouw van het Huis van de Sport is gestart en de voetbalvelden van V.V. UNO zijn gerealiseerd. Er is een uitgifte gedaan ten behoeve van kinderdagverblijf Borus, dat een plaats krijgt tegen het

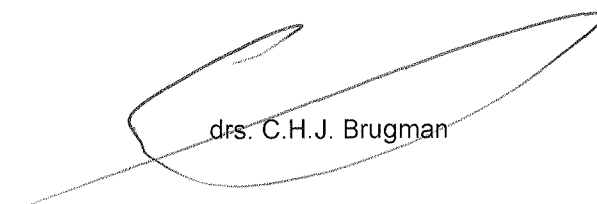
Huis van de Sport. De uitgifte van het Haarlemmermeer Lyceum is naar verwachting begin 2013 en de oplevering eind 2014 .

Aan de westzijde van de Zuidrand is het project van stichting AQUAradius in voorbereiding. Uitgifte van de grond wordt thans in 2014 verwacht.

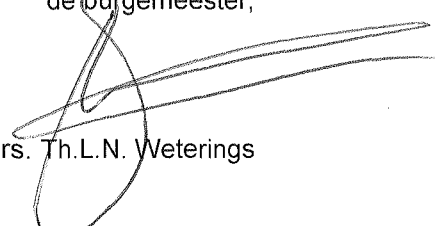
Wij gaan ervan uit dat u hiermee voldoende geïnformeerd bent.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings