

Jaarverslag Bouwambassadeur 2024-2025

Opgesteld door
Geurt van Randeraat,
15 januari 2026



J A A R R V E R

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Werkzaamheden Bouwambassadeur 2024-2025	4
2.1	Kennismaken en rol bouwambassade bekend maken	4
2.2	Gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn op BO-Mirt	4
2.3	Propositie Noord-Holland Noord	5
2.4	Woontopafspraken Haarlemmermeer-West	5
2.5	Gebiedsontwikkeling Lissbroek Noord	6
2.6	Gebiedsontwikkeling Nieuw-Vennep West	6
2.7	Spoorzone Hoofddorp	7
2.8	Gebeidsontwikkeling Crailo	8
2.9	Gebiedsontwikkeling Post van Krayenhoff	8
2.10	Plan van Aanpak versnellingsteam woningbouw provincie	9
3.	Reflectie op rol Bouwambassadeur	10



INLEIDING

Vanaf september 2024 is Geurt van Randeraat door GS aangesteld als de nieuwe provinciale bouwambassadeur. Het doel is om vanuit een onafhankelijke positie te helpen (publieke en private partijen) bij het versnellen van de woningbouw in de provincie Noord-Holland. De manier van werken van Geurt van Randeraat verschilt van de vorige bouwambassadeur. Geurt van Randeraat werkt in eerste instantie heel nauw samen met het in opbouw zijnde versnellingsteam woningbouw (lees: gebiedsontwikkelaars) van de provincie.

Daarnaast wordt Geurt van Randeraat ondersteund door enkele teamleden vanuit zijn eigen bureau SITE. Hieronder is een overzicht gemaakt van de werkzaamheden van de Bouwambassadeur in 2024-2025.

WERKZAAMHEDEN

BOUWAMBASSADEUR 2024-2025

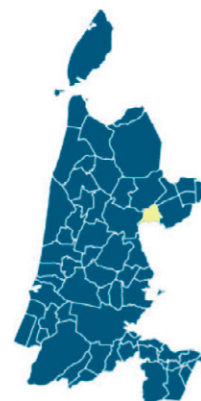
2.1 KENNISMAKEN EN ROL BOUWAMBASSADE BEKEND MAKEN

In de periode vanaf de start in september 2024 tot eind 2024 heeft de bouwambassadeur vooral kennis gemaakt met gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties. De bouwambassadeur is onder meer in gesprek gegaan met gemeente Amsterdam, gemeente Alkmaar, gemeente Haarlem, gemeente Haarlemmermeer, gemeente Hoorn, gemeente Purmerend, gemeente Zaanstad, gemeente Beverwijk, gemeente Velsen, gemeente Bergen, gemeente Egmond, gemeente Drechterland en gemeente Den Helder. Verder is het gesprek gevoerd met ontwikkelaars zoals BPD, AM, Heijmans, Dura Vermeer, Hoorne Vastgoed, Synchron, De Nijs, SBB, Bouwinvest, Syntrus, Amvest, Vorm Vastgoed, Verwelius, Roosdom Tijhuis en BDO en met woningcorporaties zoals Ymere, Intermaris, de Alliantie en Woonwaard.

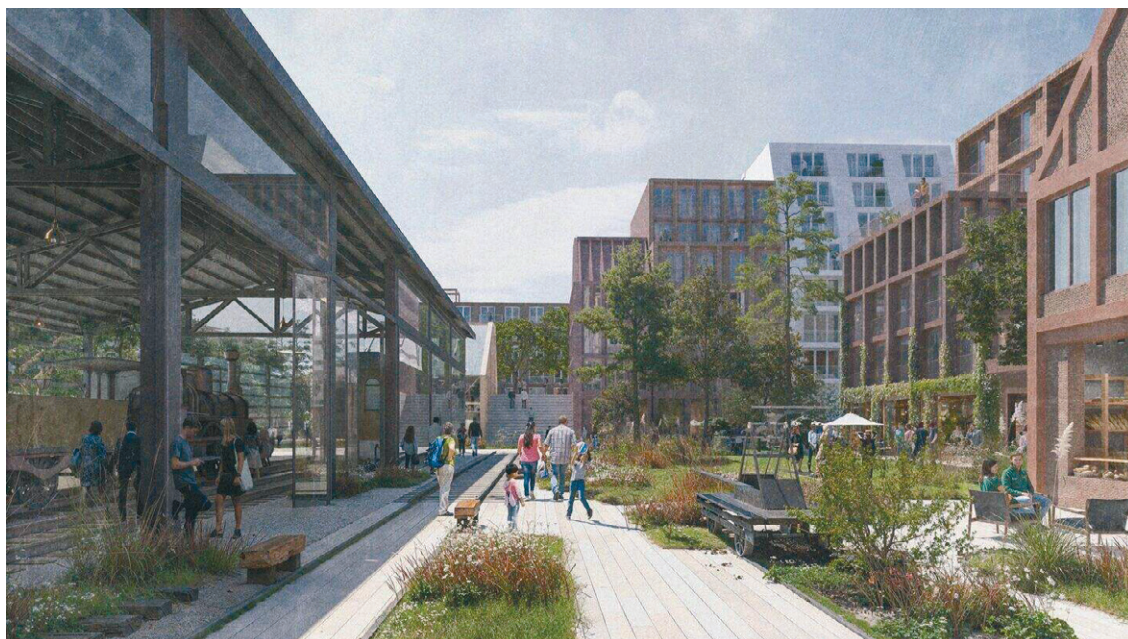
Naast al deze kennismakingsgesprekken heeft de bouwambassadeur op verschillende podia gestaan om zichzelf kenbaar te maken en de rol van de bouwambassade te verduidelijken. Zo zijn in de periode verschillende Bouwberaden geweest en verschillende lokale en regionale versnellingstafels en de landelijke versnellingstafel.

2.2 GEBIEDSONTWIKKELING POORT VAN HOORN OP BO-MIRT

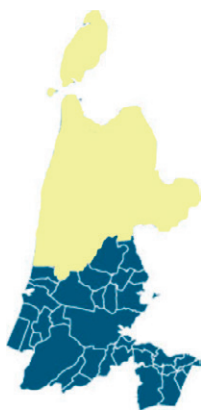
In september en oktober van 2024 is veel tijd en energie gestoken in het helpen van gemeente Hoorn en haar samenwerkingspartners (Provincie, NS, Prorail) met het maken van een scherpe propositie richting het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) voor de Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-Mirt) tafel. In samenwerking met het versnellingsteam woningbouw van de provincie en betrokken gedeputeerden heeft een succesvolle lobby plaatsgevonden om op de agenda te komen om vervolgens een stevige bijdrage vanuit het Rijk te organiseren op de resterende tekorten op de businesscase van deze grote gebiedsontwikkeling.



Resultaat: (financiële) toezegging bij de BO-Mirt besluiten in november 2025 door het Rijk.



Poort van Hoorn met plangrenzen deelgebieden.



2.3 PROPOSITIE NOORD-HOLLAND NOORD

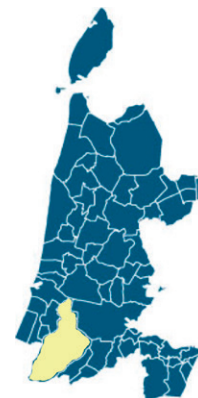
Er is tussen oktober 2024 en februari 2025 door het versnellingsteam woningbouw en de bouwambassade een propositie gemaakt voor Noord-Holland Noord om door het Rijk te worden aangewezen als grootschalig woningbouw gebied in het kader van de NOVEX. De propositie helpt daarbij, mede om op grotere gebiedsontwikkelingen in Noord-Holland Noord rijksbijdragen te organiseren. Het is bijzonder hoe in heel korte tijd een goed strategisch verhaal voor Noord-Holland Noord gemaakt is en dit door alle gemeenten, de provincie en ook koepels van marktpartijen is onderschreven. Het doel was om deze propositie te overhandigen aan de minister op de Woontop in december 2024. Dit is gelukt, mede door de gezamenlijke inzet en intensieve, goede samenwerking tussen het versnellingsteam woningbouw van de provincie en het team van de Bouwambassadeur.

Resultaat: Alkmaar Kanaalzone is door het Rijk als nieuw Grootschalig benoemd en op basis van de lobby om Noord-Holland Noord op de kaart te zetten, zijn de WOKT-aanvragen van (alle) acht gemeenten uit Noord-Holland Noord in 2025 volledig gehonoreerd door het Rijk.



2.4 WOONTOPAFSPRAKEN HAARLEMMERMEER-WEST

Het ministerie van VRO wilde gebiedsontwikkeling Haarlemmermeer-West als doorbraak deal op de Woontop in december 2024 presenteren. De bouwambassadeur heeft het gesprek tussen gemeente, rijk en marktpartijen begeleid om tot de Woontop deal teksten te komen.



Resultaat:

Gezamenlijke afspraken over doorbraaktekst Haarlemmermeer West op Woontop 2024.



2.5 GEBIEDSONTWIKKELING LISSERBROEK NOORD

De bouwambassadeur heeft in de onderhandeling tussen gemeente Haarlemmermeer en de marktpartijen een bemiddelende rol als gespreksleider van de laatste overgebleven onderhandelpunten voor de anterieure overeenkomsten (AO's) gevoerd. Ook heeft de bouwambassadeur de gemeente bijgestaan met het maken van de zogenoemde Routekaart wat een vereiste was op basis van de afspraken op de WoonTop.

Resultaat: De beide AO's zijn getekend door partijen in augustus 2025.



2.6 GEBIEDSONTWIKKELING NIEUW-VENNEP WEST

Eén van de drie grote gebiedsontwikkelingen in de westflank van gemeente Haarlemmermeer is Nieuw-Vennep West. De bouwambassadeur begeleidt de gemeente en de vier samenwerkende grondeigenaren met een proces van inhoudelijke ateliers om tot echte doorbraakafspraken te komen. In het najaar van 2024 heeft de bouwambassadeur opgetreden als mediator in een geschil tussen de vier grondeigenaren, dit heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst in januari 2025. Op basis van deze overeenkomst heeft een versneld proces van co-creatie plaatsgevonden in het voorjaar van 2025. Gemeente en marktpartijen zijn het eens geworden over het ruimtelijk raamwerk als basis voor de gebiedsontwikkeling. Op 3 oktober 2025 is in een bestuurlijk overleg tussen Rijk, Provincie, Vervoersregio Amsterdam, gemeente Haarlemmermeer en marktpartijen overeenstemming bereikt over een doorbraakproces onder leiding van de bouwambassadeur. Op 3 december 2025 is in een bestuurlijk overleg tussen betrokken partijen een doorbraak bereikt en zijn concrete afspraken gemaakt.



Resultaat:

- De beide AO's zijn door gemeenten en de marktpartijen in augustus 2025 getekend.
- Er is in december 2025 een ruimtelijk raamwerk vastgesteld; het aantal woningen is vastgesteld op 4.580; er zijn afspraken gemaakt over de financiën en bijdragen vanuit partijen aan de infrastructuur en de HOV-lijn. Hiermee is een jarenlange impasse op deze gebiedsontwikkeling doorbroken en kan er gestart worden met de uitwerking en realisatie van de plannen, waarbij de eerste woningen in 2029 opgeleverd moeten worden.

**2.7 SPOORZONE HOOFDDORP**

Op verzoek van de directies van rijk, provincie en gemeente Haarlemmermeer is de bouwambassadeur betrokken om het gesprek te leiden om te komen tot een gezamenlijk vastgestelde governance structuur voor de gebiedsontwikkeling. In het Bestuurlijk Overleg van 3 oktober 2025 is een procesvoorstel van de hand van de bouwambassadeur vastgesteld. In het Bestuurlijk Overleg van 3 december zijn de concepten voor een routekaart en governance structuur besproken, met als doel om in het volgende Bestuurlijk Overleg dat op 9 maart 2026 zal plaatsvinden deze stukken vast te stellen.



Beoogd resultaat: vastleggen (bestuurlijk) de routekaart en governance voor de gebiedsontwikkeling Spoorzone Haarlemmermeer in Q1 2026.

2.8 GEBIEDSONTWIKKELING CRAILO



In het Gooi werken drie gemeenten samen in GEM Crailo voor de gebiedsontwikkeling van een voormalig defensie terrein in een woongebied. Er is een geschil ontstaan tussen GEM Crailo en de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en Vechtstreek (OFGV) over hoe deelgebied 3 gesaneerd zou moeten worden. GS heeft hierover in 2024 een besluit genomen, waartegen GEM Crailo in beroep gegaan is bij de rechter. De Bouwambassadeur heeft het gesprek met beide partijen geopend om onder zijn leiding nogmaals een

ultieme poging te doen om de gang naar de rechter te voorkomen en middels een gesprek en alternatieve oplossingen het geschil op te lossen. Dit proces is in januari 2025 opgestart, momenteel worden gesprekken tussen provincie, omgevingsdienst en GEM Crailo gepland om een poging te doen om zonder tussenkomst van de rechter tot overeenstemming te komen.

Beoogd resultaat: overeenstemming bereiken tussen GEM Crailo en de Omgevingsdienst OFGV op basis waarvan de juridische procedure wordt gestaakt en de woningbouw kan worden versneld



Buurtschap Crailo, afkomstig uit het stedenbouwkundig- en landschapsplan

2.9 GEBIEDSONTWIKKELING POST VAN KRAYENHOFF

Dit betreft een woningbouwontwikkeling nabij het dorp Cruquius in Haarlemmermeer van zo'n 1.500 woningen. Een initiatiefnemer heeft een groot deel van het te transformeren bedrijventerrein in eigendom, echter het blooteigendom van de grond ligt bij het hoogheemraadschap Rijnland. Initiatiefnemer en Rijnland komen vooralsnog niet uit de wijze van taxeren en als gevolg daarvan het aankoopbedrag. Op verzoek van directie gemeente is de Bouwambassadeur ingeschakeld om in gezamenlijk overleg tot overeenstemming te komen over de uitgangspunten voor de taxatie en te bezien of overeenstemming te bereiken is over de aankoopprijs. Dit proces is gestart in maart 2025. De Bouwambassadeur heeft partijen akkoord gekregen op nieuwe uitgangspunten voor een taxatie en het gezamenlijk opdracht geven voor die taxatie. Eind 2025 is de taxatie in gang gezet en begin 2026 zal aan de hand van de resultaten het gesprek tussen partijen onder leiding van de Bouwambassadeur worden voortgezet om tot prijsovereenstemming te komen. Daarna zullen partijen, inclusief gemeente nog bijgestaan moeten worden over de verdere samenwerking en hoe parallel plannen in te zetten voor versnelling van deze gebiedsontwikkeling.



Beoogd resultaat: overeenstemming bereiken over de aankoopprijs in 2026.



2.10 PLAN VAN AANPAK VERSNELLINGSTEAM WONINGBOUW PROVINCIE

Door het versnellingsteam van de provincie is een plan van aanpak gemaakt om tot efficiënte en effectieve inzet van team en middelen te komen. Dit plan is voorzien van feedback door de bouwambassadeur. In het plan is ook benoemd welke acties en aandachtspunten voor 2026 en verder prioriteit zullen krijgen en waarop ook de inzet van de bouwambassadeur gericht zal worden.



REFLECTIE OP ROL BOUWAMBASSADEUR

De gemeenten en marktpartijen weten de Bouwambassadeur inmiddels goed te vinden. Soms loopt dit direct naar de bouwambassadeur en soms eerst via het versnellingsteam woningbouw van de provincie. De samenwerking met het versnellingsteam van de provincie loopt goed, er wordt intensief samengewerkt. In 2026 wordt in gezamenlijkheid de onderlinge rolverdeling nog scherper gemaakt en toegespitst in relatie tot de grotere woningbouwopgaven in de provincie.

Wat aandacht behoeft is de intensiteit die op de projecten waar een hulpvraag speelt nodig is. Daardoor loopt de Bouwambassadeur de kans om volledig opgeslokt te raken in enkele grote vraagstukken, zoals in 2025 bijvoorbeeld voor Haarlemmermeer heeft gegolden. In overleg met het versnellingsteam woningbouw en de gedeputeerden wordt gekeken naar waar de prioriteiten in 2026 zouden moeten liggen en waar de aandacht van de Bouwambassadeur de meeste impact op de provinciale doelstellingen kan hebben.



15 januari 2026

Geurt van Randeraat
Bouwambassadeur NH

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Fotografie

Provincie Noord-Holland

Grafische verzorging

The Creative Hub

Copyright

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de Aanbestedingstukken, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

KvK nr.: 34362354 BTW nr.: NL.0010.03.124.B.08

Haarlem, februari 2026