

Voorbeeld Stafstuk wethouders wonen en zorg MRA

Bijlagen:

1. Toelichting
2. Berekeningen Woningbouwregio's

Doel van de bespreking/toelichting:

Advisering van de wethouders wonen en zorg van de MRA-gemeenten aan de gedeputeerden wonen van de provincies Flevoland en Noord-Holland over de indeling van de woningbouw- en woningmarktregio's tijdens het PHO MRA Bouwen en Wonen op 29 januari 2026.

Aanleiding

In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda en zes onderliggende programma's gelanceerd waaronder de programma's: Betaalbaar Wonen, Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen) en Wonen en Zorg voor ouderen. Gemeenten zijn al een paar jaar druk bezig met de beleidsmatige uitvoering hiervan. Het juridisch instrumentarium hiervoor is vastgelegd in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv). Een van de instructies hieruit, is dat de provincies na overleg met de gemeenten (colleges van B&W) de woningbouw- en woningmarktregio's afbakenen. Doel hiervan is dat alle betrokken partijen duidelijkheid krijgen over welke gemeenten met elkaar regionaal dienen af te stemmen en regionale afspraken moeten maken over de verdeling van het aantal (betaalbare) woningen, passende woningen voor aandachtsgroepen waaronder ouderen en voorrangverlening aan urgente aandachtsgroepen.

Gemeenten binnen een **woningbouwregio** maken met elkaar afspraken over de evenwichtige verdeling van de woningbouwopgave, waaronder sociale en betaalbare woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen).

De colleges van gedeputeerde staten hebben de taak om na overleg met de burgemeester en wethouders van de betreffende gemeenten de **woningmarktregio's** vast te stellen waarna de gemeenten binnen de regio's een eerlijke verdeling afspreken over de voorrangverlening aan urgent woningzoekenden. Overigens worden de meeste urgent woningzoekenden al geholpen bij het vinden van huisvesting na uitstroom uit een instelling of medische problemen via zorgverleningsstructuren en bijbehorende financiering. De urgentiegroepen waarvoor op dit moment geen wettelijke uitstroom of opvang is geregeld zijn: uitstroom (jeugd)detentie of forensische zorg, uitstroom seksbranche en dakloze gezinnen met minderjarige kinderen.

De urgentie om de regio's vast te stellen is groot omdat de Wvrv naar verwachting op 1 juli 2026 van kracht wordt.

De urgentie bleek ook al tijdens het PHO MRA Bouwen en Wonen van 12 juni 2025 waarin de bestuurders over de woningmarktregio aangaven dat er:

- op dit moment geen behoefte is om verder inzicht te krijgen in cijfers over de woningbehoefte van aandachtsgroepen en de verlening van voorrang aan urgenten.

Het vraagt te veel tijd en inzet om op dit moment tot betere en vergelijkbare cijfers te komen.

- Als eerste zal er duidelijkheid voor de gemeenten moeten komen over de indeling in woningmarktregio's. Op verzoek van de bestuurders nemen de provincies het voortouw om tot deze indeling te komen.

Voorstel tot besluitvorming

T.a.v. de **woningbouwregio** adviseren wij u om tijdens het PHO MRA Wonen van 26 januari 2026 de gedeputeerden van de provincies Noord-Holland en Flevoland het volgende te adviseren: de MRA in te delen als één woningbouwregio met het volgende voorbehoud:

- Het moet mogelijk blijven om binnen de woningbouwregio primair op deelregionaal niveau afspraken te maken over de programmering (zowel m.b.t. aandeel sociaal/betaalbaar, als met betrekking tot bouwen voor aandachtsgroepen).
- Uitrui blijft – in onderling overleg tussen deelregio's – op MRA-niveau mogelijk.
- Oplossing voor regionaal tekort sociale huur binnen tweederde betaalbaar vergt nadere afspraken.

T.a.v. de **woningmarktregio** adviseren wij u om tijdens het PHO MRA Wonen van 26 januari 2026 de gedeputeerden van de provincies Noord-Holland en Flevoland het volgende te adviseren:

- Provincie Flevoland minus gemeente Zeewolde als één woningmarktregio
- Gooi&Vechtstreek als één woningmarktregio
- Zuid-Kennemerland/IJmond als één woningmarktregio
- Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland als één woningmarktregio

onder de volgende voorwaarden voor de woningmarktregio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland:

- Huisvesting urgent woningzoekenden blijft primair verlopen volgens bestaande afspraken in zorg en bijbehorende financiering.
- Voorzichtig wordt gekeken waar in de komende jaren meer samenwerking en eventueel uitrui mogelijk is, voor die gevallen waarvan dat logisch is.

Voorbeelden:

- moeilijke casussen voor vinden van juiste woning
- Amsterdam heeft veel kleine woningen terwijl andere gemeenten weer meer eengezinswoningen hebben
- Landelijk gebied biedt ruimte voor Skave Huse
- Wellicht regiotafel.

Verder adviseert de provincie ambtelijk aan de gemeente Haarlemmermeer om deel uit te maken van de woningmarktregio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland omdat de urgente aandachtsgroepen via het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem op zoek gaan naar een woning. De gemeente kan echter deel blijven uitmaken van de Wmo-regio Zuid-

Kennemerland/IJmond met Haarlem als centrumgemeente voor de verdeling van mensen die uitstromen uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

Procedure

Ambtelijke procedure:

- augustus/september 2025: interviews met de vertegenwoordigers van de gemeenten uit de deelregio's, gemeente Amsterdam, provincie Flevoland en programmabureau MRA
- oktober/november: ambtelijke overleggen met de gemeenten per deelregio, Amsterdam en de provincie Flevoland
- 19 november 2025: verkennende bijeenkomst op verzoek van de provincie NH van gemeenten uit Amstelland–Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek–Waterland naar een gezamenlijke woningmarktregio.
- 24 november; formuleren eensluidend ambtelijke advisering aan bestuurders met deelnemers van werkgroep MRA Afbakenen Woningregio's
- 22 januari AO MRA Bouwen en Wonen

Bestuurlijke procedure:

- Ambtenaren van alle gemeenten binnen de MRA leveren een stafadvies aan hun wethouders wonen en zorg over wat ze tijdens het PHO MRA Bouwen en Wonen van 29 januari 2026 kunnen adviseren over afbakening woningbouw- marktregio's aan de provincies Noord-Holland en Flevoland
- Wethouders MRA adviseren de provincies namens hun deelregio's tijdens het PHO Bouwen en Wonen van 29 januari 2026
- Wethouders MRA vragen de colleges van B&W van de gemeenten van hun deelregio's om een advies te geven aan de provincies Flevoland en Noord-Holland over de indeling van de woningbouw- en marktregio voor de verkiezingen (dus voor 26 februari 2026)
- Besluitvorming GS-provincies Flevoland en Noord-Holland na de verkiezingen (afhankelijk van de besluitvorming van de wet wordt dit een voorgenomen besluit).
- Omdat de woningbouwregio in de provinciale verordening moet worden vastgelegd, moet dit voorgenomen besluit uiterlijk in maart 2026 worden genomen. Dit wordt dan meegenomen in de aanpassing van de omgevingsverordening die per 1 januari 2027 ingaat.

Woningbouwregio

De woningbouwregio is bepalend voor de afspraken over de woningbouwprogrammering

Uitgangspunten uit de concept-Wet:

- Twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen.
- Goede balans in regio. Gemeenten die nu weinig sociale huur hebben, en onder het landelijk gemiddelde zitten, nemen 30% sociale huurwoningen op in hun nieuwbouwprogrammering. Gemeenten die boven het landelijk gemiddelde van sociale huur zitten, gaan naar meer dan 40% betaalbare koop- en middenhuurwoningen.
- Gemeenten leggen vast hoe ze zorgen voor voldoende woningen voor jongeren en ouderen.

Behalve de individuele opdracht, onder het tweede genoemde punt, geldt dat de gemeenten van een woningbouwregio gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor en afspraken maken over het realiseren van dertig procent sociaal en in totaal tweederde betaalbare woningen in de programmering.

Als we in lijn met de Wvrv uitgaan van de vaste, eigen opdracht van hetzij 30% sociaal of 40% midden en we vullen dit voor elke gemeente aan tot twee derde betaalbaar, dan komen we op regioniveau niet tot de wettelijke 30% sociaal. Dit komt omdat enkele grote bouwgemeenten verplicht 40% middensegment en in dat geval 'maar' 26% sociaal moeten programmeren. Op MRA-niveau komt het aandeel sociaal dan op 27,8 procent. Dit betekent een tekort van 2,2 procent ofwel 3.850 sociale huurwoningen ten opzichte van de Woondealafspraken en de Wet.

Dit, terwijl op basis van actueel woningbehoefteonderzoek (2025) blijkt dat de regionale doelstelling van de Wvrv voor 30% sociaal al te weinig is ten opzichte van de vraag (circa 32% van de woningvraag). Dit tekort wordt nog versterkt doordat de 30% een bruto doelstelling betreft terwijl de 32% behoefte netto is. Door sloop en verkoop wordt de netto toevoeging van sociale huur lager en nog verder verwijderd van de 32% (netto) behoefte. Dit betekent logischerwijs dat de wachtlijsten voor sociale huur langer worden dan ze nu zijn.

Volkshuisvestelijk gezien is het daarom wenselijk om vast te houden aan het minimum van 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar en afspraken te maken om als regio in ieder geval niet lager dan 30% sociaal uit te komen.

Door de MRA zijn hiervoor diverse scenario's en berekeningen uitgewerkt, met diverse regio-indelingen én aanvullende afspraken. Hieruit kwamen geen duidelijke voordelen naar voren van het aanwijzen van deelregio's als woningbouwregio. Terwijl het wel handig kan zijn op MRA-niveau de mogelijkheid open te houden om – in gezamenlijk overleg – uitruilafspraken te kunnen maken over de verdeling van de betaalbare programmering. Vanuit oogpunt van fair-share en samenwerking op het gebied van wonen en verstedelijking (o.a. Novex MRA en Woondeal) was de conclusie dat het de voorkeur heeft om te adviseren de MRA als woningbouwregio aan te wijzen. Dit heeft ook de voorkeur van het Rijk.

Om praktische redenen kan het, zeker wanneer het gaat over afspraken over het bouwen voor aandachtsgroepen, wenselijk zijn om deze primair op deelregioniveau te maken. Dit doen we via de deelregionale volkshuisvestingsprogramma's die de Woonakkoorden (tussen provincie Noord-Holland en deelregio's) gaan vervangen.

Begin 2026 dienen op MRA-niveau nog aanvullende afspraken gemaakt te worden hoe we naast de individuele, gemeentelijke opdracht (voor hetzij 30% sociaal, hetzij 40% middensegment) gezamenlijk invulling geven aan de regionale opdracht om aan te vullen tot 30% sociaal en in totaal tweederde betaalbaar (sociaal, middenhuur, betaalbare koop).

Als uitgangspunt geldt dat we er gezamenlijk voor zorgen dat 30% sociaal een minimum is, primair op deelregio niveau, maar zeker op woningbouwregioniveau. Afwijking naar beneden

betekent dat andere regio's of gemeenten meer moeten doen. Dit kan alleen in gezamenlijk overleg, primair binnen de deelregio en pas daarna eventueel tussen deelregio's.

Woningmarktregio

Drie varianten zijn onderzocht:

- A) MRA;
- B) Deelregio's provincie Noord-Holland, gemeente Amsterdam en provincie Flevoland (waarbij ook provincie Flevoland als geheel een optie is)
- C) Gemeenten uit Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland vormen één woningmarktregio. Daarnaast woningmarktregio's Gooi&Vechtstreek, Zuid-Kennemerland/IJmond en Flevoland (waarbij ook provincie Flevoland als geheel een optie is).

Voor een ambtelijke afweging is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- Inwoner en zorgbehoeften centraal
- En de daarbij horende onderliggende zorgstructuren met financiering.
- Aanhaken bij bestaande woonruimteverdeelsystemen.
- De indeling moet recht doen aan de 'geest' van de concept wet Wvrv; een evenwichtiger verdeling van urgenten zodat niet te veel blijft neerkomen op de grotere gemeenten van de deelregio's.
- Uitvoerbaarheid van toezichthoudende rol op lokale gemeenten voor provincies.
- VRO heeft inmiddels laten weten dat een woningmarktregio niet uit één gemeente kan bestaan.

Optie 1 MRA als één woningmarktregio:

- De druk op een urgent woningzoekende om een woning te aanvaarden binnen de gehele woningmarktregio MRA wordt erg groot. Zo is hij verplicht om binnen een bepaalde tijd op woningen te reageren binnen de hele MRA. Hij kan dan bijvoorbeeld in Flevoland wonen terwijl er in Beverwijk een woning vrijkomt. Dit gaat daarom niet uit van wat voor de inwoner het beste is.
- De meeste urgent woningzoekenden zijn gebaat bij een woning nabij hun sociale netwerk en de 'bekende gezichten' van de hulpverleners.
- Het optuigen van één heel nieuw woonruimteverdeelsysteem neemt een lange adem en hoge kosten met zich mee.
- Voor de provincies wordt het een hele uitdaging de coördinerende en toezichthoudende rol op een goede manier uit te voeren.

Ambtelijk was hiervoor geen voorkeur. De indeling doet echter wel recht aan de 'geest' van de concept wet Wvrv.

Optie 2 Deelregionaal, Amsterdam en Flevoland (waarbij ook provincie Flevoland als geheel een optie is):

- Iedere woningzoekende wordt geplaatst binnen zijn eigen deelregio en daarmee is de kans op een woning nabij het eigen sociale netwerk het grootst. Daarmee doet deze indeling het meest recht aan de woningzoekende en de zorg die hij nodig heeft.
- het schaalniveau doet recht aan de bestaande zorgstructuren, woonruimteverdeelsystemen en beleidsstructuren die over het algemeen mooi samenvallen.

Uitzondering hierop is de gemeente Haarlemmermeer:

Wmo-structuur: Zuid-Kennemerland/IJmond

Wlz-structuur met Amstelland en Meerlanden

Jeugdzorg met gemeenten buiten Noord-Holland

Woonruimteverdeelsysteem: Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland

Beleidsmatig is er veel samenwerking op domein wonen en zorg binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden

- Aangehaakt kan worden bij de bestaande woonruimteverdeelsystemen.
- Deze indeling voldoet niet aan de voorwaarde van VRO dat een woningmarktregio niet uit één gemeente kan bestaan.

Optie 3 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland

De gemeente Amsterdam pleit voor deze optie en is bereid daarin ook kennis, expertise, budget voor experimenten te delen en in overleg met het zorgdomein eventueel de discussie over zorgbudgetten aan te gaan.

Ambtelijke voorkeursvariant

Op 24 november 2025 is ambtelijk besloten het volgende aan de bestuurders te adviseren:

- Provincie Flevoland minus gemeente Zeewolde als één woningmarktregio
- Gooi&Vechtstreek als één woningmarktregio
- Zuid-Kennemerland/IJmond als één woningmarktregio
- Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland als 1 woningmarktregio onder de volgende voorwaarden:

Huisvesting urgent woningzoekenden blijft primair verlopen volgens bestaande afspraken in zorg en bijbehorende financiering.

Voorzichtig wordt gekeken waar in de komende jaren meer samenwerking en eventueel uitruil mogelijk is, voor die gevallen waarvan dat logisch is.

Voorbeelden:

- moeilijke casussen voor vinden van juiste woning
- Amsterdam heeft veel kleine woningen terwijl andere gemeenten weer meer eengezinswoningen hebben
- Landelijk gebied biedt ruimte voor Skave Huse
- Wellicht regiotafel.

Verder speelt dat de gemeente Haarlem ook centrumgemeente Wmo is voor de gemeente Haarlemmermeer. Het gaat om de urgentieverlening aan cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang; jaarlijks 45 urgentieverleningen voor de gemeente Haarlemmermeer. Dit naar alle tevredenheid van beide gemeenten. Anderzijds maakt de gemeente Haarlemmermeer gebruik van het gemeenschappelijke woonruimteverdeelsysteem van de gemeenten uit de regio's Amstelland–Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek–Waterland. Gezien de verwachte doordecentralisatie van middelen vanuit de Wmo voor Beschermd Wonen en later wellicht Maatschappelijke opvang heeft het de voorkeur van de provincie dat de gemeente Haarlemmermeer deel gaat uitmaken van de regio Amstelland–Meerlanden en daarmee van de woningmarktregio Amstelland–Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek–Waterland.