

M E M O

Aan: deelnemers bijeenkomst 15 september 2025/herschreven op 7 oktober 2025
Onderwerp: Afbakenen Woningbouwregio's en Woningmarktregio's in MRA
Datum: 1 sep 2025
Voorstel van: [REDACTED]

Inleiding

De provincies moeten in afstemming met de gemeenten woningbouw- en woningmarktregio's afbakenen. Zo is vastgelegd in het concept van de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv). In deze memo zetten we uiteen hoe binnen de MRA ambtelijk samen tot een eenduidig advies aan onze bestuurders te komen over de indeling van deze regio's. 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 bijdrage aan de opgaven; woningbouw, betaalbaarheid, aandachtsgroepen en urgenten.

Woningbouwregio

De provincies bakenen af welke gemeenten met elkaar een woningbouwregio vormen en leggen dit vast in hun omgevingsverordening. Het is mogelijk dat een woningbouwregio is gelegen in 2 provincies.

Gemeenten in een **woningbouwregio** maken met elkaar afspraken over een evenwichtige verdeling van de woningbouwopgave, waaronder sociale en betaalbare woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen. Zij moeten deze afspraken opnemen in hun gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. In de concept-Wvrv zijn uitgangspunten opgenomen op basis waarvan gemeenten met elkaar tot 30 procent sociale huur en (in totaal) 2/3^e betaalbaar moeten komen in de programmering. De provincies krijgen een toezichthoudende rol op het nakomen van de regionale afspraken per gemeente.

Iedere aandachtsgroep heeft zo zijn eigen zorg en/of woonbehoeften.

Hierbij gaat het o.a. om de behoefte aan 0-treden, geclusterde en zorggeschikte woningen (vooral bij ouderen). Daarnaast zijn ook andere woonconcepten nodig. Denk aan huisvesting voor studenten, arbeidsmigranten en statushouders. Voor woonwagenvolwoning draait het bijvoorbeeld om locaties.

Woningmarktregio

De colleges van gedeputeerde staten hebben de taak om na overleg met de betreffende gemeenten de **woningmarktregio's** vast te stellen, waarna de gemeenten binnen deze regio's afspraken maken over het evenwichtig met voorrang huisvesten van de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden. De provincie krijgt een toezichthoudende rol op individuele gemeenten of zij hun afspraken nakomen.

Het Rijk vindt het noodzakelijk om de meest kwetsbare woningzoekenden met voorrang aan een woning te helpen. Met de nieuwe wet wordt iedere gemeente verplicht om een huisvestingsverordening vast te stellen met hierin de bij wet gedefinieerde urgenten. Afstemming met de andere gemeenten in de woningmarktregio wordt verplicht om tot een evenwichtige verdeling te komen. Nu nog kunnen deze urgenten vooral terecht in de grote gemeenten wat ertoe leidt dat regulier woningzoekenden hier minder kans hebben op een woning. Ook kan het de leefbaarheid onder druk zetten.

In de algemene van Toelichting van het concept Wvrv is het volgende opgenomen over hoe concreet te komen tot een indeling in woningmarktregio's: *"Provincies moeten bij het maken van deze indeling zoveel mogelijk rekening houden met al bestaande samenwerkingsverbanden tussen gemeenten. Veel gemeenten werken immers al samen in regionaal verband, met name als*

Disclaimer: een besluit van Provinciale Staten over de woningbouwregio's kan pas worden geïmplementeerd in de omgevingsverordeningen van de provincies bij het van kracht gaan van de Wvrv. Hetzelfde geldt voor een besluit van Gedeputeerde Staten over de woningmarktregio's.

gewerkt wordt met een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit betreft een aanbodstelsel, vaak in beheer en/of eigendom van woningcorporaties, waar de sociale huurwoningen op worden aangeboden. Hiernaast komt het voor dat gemeenten een gezamenlijke huisvestingsverordening hebben, of werken met een gezamenlijke urgentiecommissie of via een gemeenschappelijke regeling (Holland Rijnland) de regeling uitvoeren. Waar nog geen samenwerking tussen gemeenten bestaat, verdient het aanbeveling als de provincie rekening houdt met regio-indelingen die op andere terreinen worden gebruikt maar wel raakvlakken hebben met huisvesting, zoals zorgregio's. De regio's kunnen ook over provinciegrenzen heen worden gevormd."



Passend en Betaalbaar

Binnen de lijn passend en betaalbaar MRA programma bouwen en wonen is de volgende structuur aangebracht:

AO bouwen en wonen MRA: hier wordt gewerkt aan de programmering en fairshare betaalbaarheid (woningbouwregio), ook als uitwerking van de woondeal.

Ambtelijke werkgroep Huisvesting Aandachtsgroepen: hier wordt gewerkt aan de fair share aandachtsgroepen (woningbouwregio) en fair share urgenten (woningmarktregio).

In de werkgroep huisvesting aandachtsgroepen MRA van 22 juli jl. is de besluitvorming besproken van het PHO MRA bouwen en wonen van 12 juni jl. over het proces verdeling aandachtsgroepen/urgenten en wat dit voor consequenties heeft voor het vervolg.

In het PHO bouwen en wonen MRA hebben de bestuurders opnieuw het belang en de urgentie benadrukt om tot verdeelafspraken te komen over de woningbouwopgave voor aandachtsgroepen en de verdeling van voorrangverlening aan urgenten. Het volgende is besloten:

- Er is op dit moment geen behoefte om inzicht te krijgen in cijfers over de woonbehoefte van aandachtsgroepen en de verdeling van voorrang aan urgenten. Het vraagt te veel tijd en inzet om tot betere en vergelijkbare cijfers te komen en de vraag is of dit een beter advies oplevert.
- 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.

In de MRA-werkgroep huisvesting aandachtsgroepen heeft de provincie NH aangegeven om ambtelijk het voortouw te nemen in het proces om tot een indeling te komen van de MRA in woningmarktregio('s). De provincie NH heeft inmiddels een interviewronde gehouden bij vertegenwoordigers van alle deelregio's in Noord-Holland en het programmamteam bouwen en wonen MRA. Provincie Flevoland doorloopt eenzelfde proces met alle gemeenten in Flevoland (ook die buiten de MRA). De provincies hebben dit gedaan om meer inzicht te krijgen in hoe de samenwerking verloopt binnen de deelregio's, op welke dossiers, of er ook al voorkeurs opies zijn voor een indeling en om te komen tot een goede aanpak.

Disclaimer: een besluit van Provinciale Staten over de woningbouwregio's kan pas worden geïmplementeerd in de omgevingsverordeningen van de provincies bij het van kracht gaan van de Wvrv. Hetzelfde geldt voor een besluit van Gedeputeerde Staten over de woningmarktregio's.

Aanpak

De afbakening van de woningbouwregio's (ofwel de stenen) en de woningmarktregio's (ofwel de mensen en de zorg die ze nodig hebben) zijn sterk verweven en worden ook nogal eens door elkaar gehaald. Daarom kiezen we voor een proces waarin we voor alle twee tot een afbakening komen waarbij voor iedere regio een andere indeling mogelijk is.

Doel:

komen tot een ambtelijk gedragen advies van provincies en gemeenten aan de bestuurders binnen de MRA voor indeling van de woningbouw- en de woningmarktregio's bij het van kracht worden van de Wvrv.

De provincies hebben de taak om na overleg met de betreffende gemeenten beide woningregio's vast te stellen. Dat houdt in dat uiteindelijk GS/PS van de provincies besluiten over de regio-indelingen. Provincie Flevoland zal expliciet de belangen van de gemeenten buiten de MRA ook in haar afweging opnemen. Het is voorstelbaar dat een regio dan niet binnen de MRA valt.

Rollen

De provincie NH is trekker en eerstverantwoordelijk voor:

- Coördinatie scenario's betaalbaarheid om te komen tot afbakenen woningbouwregio
- Coördinatie scenario's om te komen tot afbakenen woningmarktregio's
- Opstellen bestuurlijke adviesnota

Ondersteuning zal geboden worden door een kernteam:

- Programmamanager bouwen en wonen MRA is voorzitter
- Provincie Flevoland verzorgt de acties in deze aanpak in de provincie Flevoland.
- Programmateam Bouwen en Wonen MRA:
 - meedenken vanuit MRA (dus bovendeelregionaal) perspectief op welke punten we echt MRA niveau moeten blijven samenwerken en in welke vorm.
 - Adviseren over agendering AO, DO en PHO MRA
 - uitnodigen deelnemers ambtelijke werkgroep voor vergaderingen, delen agenda's en stukken en zorg voor verslaglegging
 - Ter beschikking stellen van vergaderruimte voor deelnemers ambtelijke werkgroep

Het kernteam zal met elkaar de sessies van de ambtelijke werkgroep voorbereiden.

Voorstel is om vanaf nu te werken vanuit een gezamenlijke werkgroep: '*afbakenen woningbouw- en woningmarktregio's MRA*' die bestaat uit vertegenwoordigers van de deelregio's (Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi&Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/IJmond die inhoudelijke kennis hebben van de aandachtsgroepen, urgentiegroepen en betaalbaarheid binnen de woningbouwopgave. Dit kunnen er dus 2 per deelregio zijn. Deze vertegenwoordigers vragen we in samenwerking met de wooncoördinatoren per deelregio 1 bijeenkomst te organiseren en te zorgen om van hieruit de deel-regionale inhoudelijke input te leveren.

Toelichting proces

Het proces ziet er als volgt uit:

Start

Was op 15 september tijdens een gezamenlijke bijeenkomst van de werkgroep '*afbakenen woningbouw- en woningmarktregio's MRA*'

We hebben de deelnemers uit de werkgroep gevraagd om bijeenkomsten voor te bereiden met de wooncoördinatoren van hun deelregio's. Zij zijn verantwoordelijk voor:

- Locatie, uitnodigingen sturen (minimaal uitnodigen woningbouwcorporaties en ambtenaren gemeenten (domein wonen en zorg en welzijn) en verslaglegging.
- Zij zijn vrij in de wijze waarop zij deze bijeenkomsten inrichten.
- De provincies zorgen voor 2 notities: één over de woningbouwregio en één over de woningmarktregio. In iedere notitie staat een voorkeursoptie en een alternatieve optie. Die opties kunnen dus van elkaar verschillen.

Disclaimer: een besluit van Provinciale Staten over de woningbouwregio's kan pas worden geïmplementeerd in de omgevingsverordeningen van de provincies bij het van kracht gaan van de Wvrv. Hetzelfde geldt voor een besluit van Gedeputeerde Staten over de woningmarktregio's.

- Doel van de bijeenkomst is deze notitie voor te leggen, er met elkaar over in gesprek te gaan en een advies te geven aan de provincie over de voorkeursopties en alternatieve opties.

Indien gewenst kunnen de provincies/MRA inhoudelijk faciliteren in bijvoorbeeld een format voor een presentatie of iets presenteren.

Tweede Ambtelijk Werkgroep 'Afbakenen woningbouw- en woningmarktregio's MRA'

Bespreken:

- De vertegenwoordigers uit de werkgroep geven per deelregio een terugkoppeling van hun bijeenkomst en leveren een verslag aan
- Kijken of er al dan niet een gelijke voorkeur is voor een woningbouw- en een woningmarktregio
- Proces verder bespreken
- Gezamenlijk bestuurlijk advies voorbereiden

Tijdpad:

- Deelregionale bijeenkomsten in oktober en november
- Eind november/begin december overleg werkgroep 'Afbakening woningbouw- en woningmarktregio' met de volgende besprekspunten:
 - uitkomsten deelregionale sessies
 - Proces verder bespreken
 - Gezamenlijk bestuurlijk advies voorbereiden
- Update stand van zaken in het PHO van 4 december
- Update stand van zaken in het DO van 10 december
- Q1 2026: advies afronden, provincies nemen besluit, zodat hiermee aan de slag kan worden gegaan in de VHP's.

Disclaimer: een besluit van Provinciale Staten over de woningbouwregio's kan pas worden geïmplementeerd in de omgevingsverordeningen van de provincies bij het van kracht gaan van de Wvrv. Hetzelfde geldt voor een besluit van Gedeputeerde Staten over de woningmarktregio's.

Disclaimer: een besluit van Provinciale Staten over de woningbouwregio's kan pas worden geïmplementeerd in de omgevingsverordeningen van de provincies bij het van kracht gaan van de Wvrv. Hetzelfde geldt voor een besluit van Gedeputeerde Staten over de woningmarktregio's.