Bijlage 1 Voorbeeld Stafstuk
Toelichting afbakening Woningbouw- en Woningmarktregio's

Inleiding

De provincies moeten na overleg met de betreffende gemeenten (colleges van B&W) de woningbouw- en woningmarktregio's afbakenen. Zo is vastgelegd in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv). 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 en voorrangverlening aan urgente aandachtsgroepen.

In deze toelichting gaan we in op:

Hoofdstuk 1

- Het proces;
- Wat zijn woningmarkt- en woningbouwregio's nu eigenlijk?
  - Wat zijn de verschillen?
  - Waar hebben ze elkaar nodig?
- Wie vallen er onder de (urgente) aandachtsgroepen

Hoofdstuk 2

- Voorkeursvarianten woningbouwregio

Hoofdstuk 3

- Voorkeursvarianten woningmarktregio
  Terugblik PHO MRA 12 juni 2025
  Voor- en nadelen opties:
  - MRA als één woningmarktregio.
  - Per deelregio waarbij ook provincie Flevoland als geheel een optie is.
  - 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).
  - Uitgangspunten
  - Provinciale ambtelijke voorkeursvariant
  - Provinciale en gemeentelijke ambtelijke voorkeursvariant

Hoofdstuk 1

Het proces:

Het doel van dit proces is te komen tot een bestuurlijk gedragen advies van de gemeenten aan beide provincies over een indeling van de woningbouw- en de woningmarktregio's.

De provincies hebben de taak om na overleg met burgemeester en wethouders van de betreffende gemeenten beide woningregio's vast te stellen. Dat houdt in dat uiteindelijk GS en/of PS van de provincie besluit over de regio-indelingen. Uitgangspunt van de provincies is om in Q1 2026 een voorgenomen besluit te nemen dat van kracht wordt bij inwerkingtreding van de Wvrv (verwachting juli 2026). 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. De provincie Flevoland neemt in de afweging ook de mogelijkheden voor een regio op provincie-niveau mee.

Ambtelijk is tot nu toe het volgende proces doorlopen:

- 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

Wat zijn Woningbouwregio's en woningmarktregio's nu eigenlijk?

Woningbouwregio

De colleges van gedeputeerde staten hebben volgens het wetsvoorstel Wvrv de taak om na overleg met de betreffende gemeenten de **woningbouwregio's** vast te leggen in hun omgevingsverordening. Het is mogelijk dat een woningbouwregio is gelegen in 2 provincies.

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). Gemeenten dienen dit ook in hun gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's op te nemen. In de concept-Wvrv zijn uitgangspunten opgenomen op basis waarvan gemeenten met elkaar tot 30 procent sociale huur en (in totaal) 2/3e betaalbaar moeten komen in de programmering. De provincies krijgen een toezichthoudende rol op het nakomen van de regionale afspraken per gemeente en een evenwichtiger verdeling van de woonopgave binnen de regio's. Natuurlijk is het doel om aan 'de voorkant' goede afspraken met elkaar te maken en alleen als het noodzakelijk is, gebruik te

maken van de toezichthoudende rol. Dit houdt in dat de treden van de escalatieladder van de Omgevingswet worden doorlopen (ambtelijk overleg, bestuurlijk overleg tot in de plaatstreding).

Iedere aandachtsgroep heeft zo zijn eigen (woon)zorgbehoeften. 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 woonwagenbewoners draait het bijvoorbeeld om woonwagens en locaties.

Woningmarktregio
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 via een GS-besluit, waarna de gemeenten binnen deze regio's afspraken maken over het evenwichtig met voorrang huisvesten van de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden. Gemeenten dienen de regionale afspraken vast te leggen in een lokale huisvestingsverordening. Deze lokale huisvestingsverordening, die gemeenten nu nog vrijwillig kunnen vaststellen, wordt een verplichting. De provincie krijgt een toezichthoudende rol op individuele gemeenten of zij hun afspraken nakomen. Ook hier geldt dat de provincies hier alleen als het noodzakelijk is, gebruik van maken. We proberen dit voor te zijn door aan de voorkant gezamenlijk praktische werkafspraken te maken, die waar mogelijk aansluiten bij bestaande netwerken en werkwijzen.

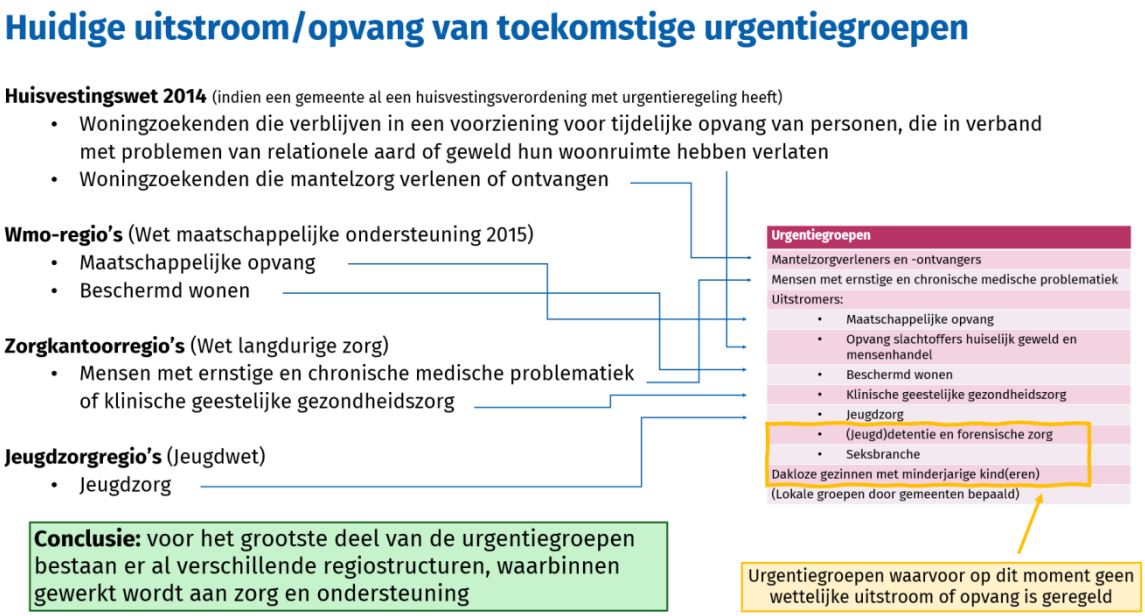
Het Rijk vindt het noodzakelijk om de meest kwetsbare woningzoekenden met voorrang aan een woning te helpen en tot een eerlijker verdeling over gemeenten te komen. Nu nog kunnen deze urgenten vooral terecht in de grotere gemeenten wat ertoe leidt dat regulier woningzoekenden hier minder kans hebben op een woning. Ook kan het de leefbaarheid onder druk zetten.

In de algemene Toelichting van het wetsvoorstel 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 gewerkt wordt met een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit betreft een aanbodsysteem, 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.*"

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).

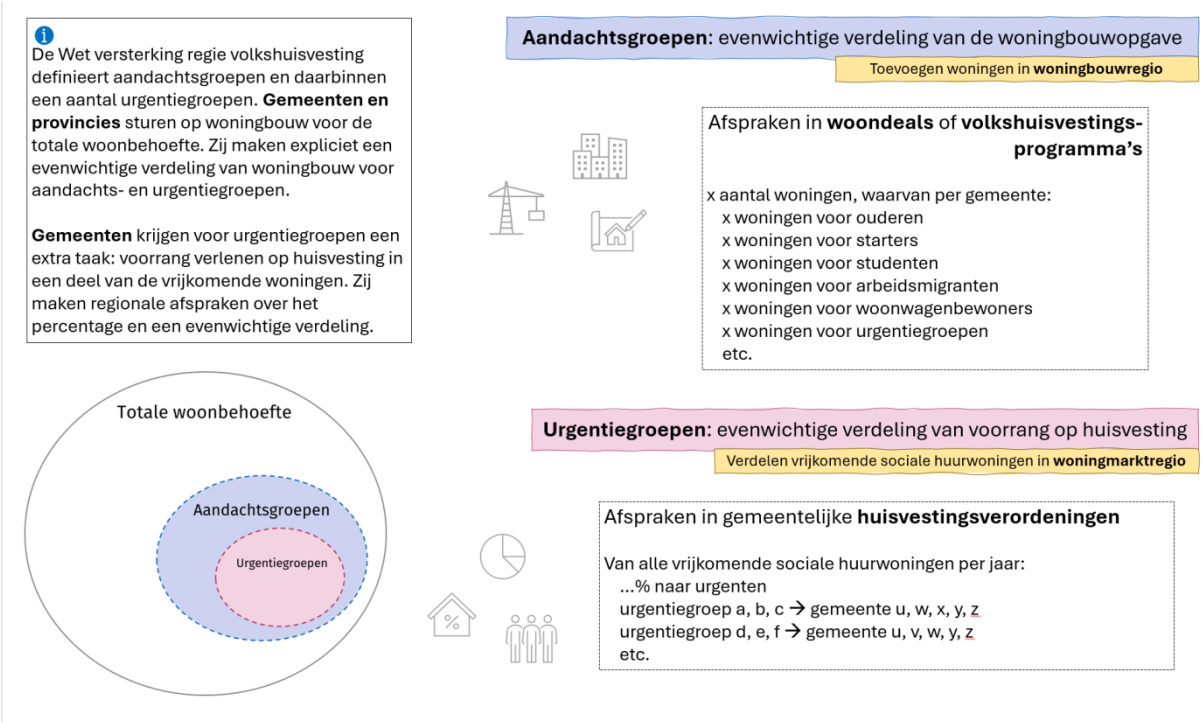
Overigens worden de meeste urgent woningzoekenden al geholpen bij het vinden van huisvesting na uitstroom uit een instelling of medische problemen via zorgverleningsstructuren en

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.



Waar verschillen beide regio's en waar hebben ze elkaar nodig?

De verschillen tussen de woningmarkt- en woningbouwregio zijn in onderstaande infographic uitgewerkt. Daarnaast zijn ze met elkaar verbonden. Voldoende passende en betaalbare woningen zijn nodig voor alle aandachtsgroepen waaronder de urgente aandachtsgroepen. Dit kan zowel via programmering van de nieuwbouw als via aanpassingen aan de bestaande voorraad.



Kern

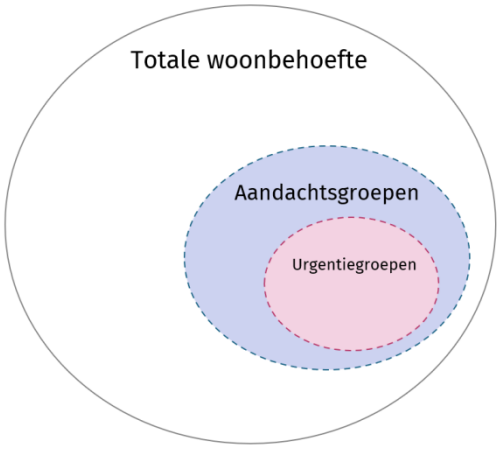
	Woningbouwregio	Woningmarktregio
Doel	Realisatie woningbouwopgave	Verdelen huisvesting urgentiegroepen
Aansluiting op	Woondeals (verwachting wetgever)	Bestaande samenwerkingsverbanden of regio-indelingen (vereiste wetgever)
Mag over provinciegrenzen heen	✓	✓
Eisen binnen regio	2/3de van nieuwbouw betaalbaar, 30% sociaal en evenwichtig verdeeld	Urgentieregeling en verdeelafspraken in huisvestingsverordeningen gemeenten
Vaststelling door	PS	GS
Via	Omgevingsverordening	Collegebesluit

Wie vallen er onder de urgente aandachtsgroepen

Bij de woningbouwregio gaat het om de **woningbouwopgave** voor alle aandachtsgroepen (zowel roze als paarsgekleurde rijen in de infographic). Bij de woningmarktregio's gaat het om **voorrangverlening aan urgent woningzoekenden (**alleen in de roze gekleurde rijen in de infographic).

Urgentiegroepen en zorg

- Groot deel van de urgentiegroepen heeft een vorm van zorg of ondersteuning vanuit het sociaal domein nodig, ook na woningtoewijzi
- Zorg dichtbij huis is een van de doelen van het Integraal Zorgakkoord (samenwerking overheden/zorgsector).
- Dus: bij woningmarktregio's rekening houden met samenwerkingsverbanden woonruimteverdeling, zorg en sociaal domein.



Aandachtsgroepen	
Mantelzorgverleners en -ontvangers	Urgentiegroepen
Mensen met ernstige en chronische medische problematiek	
Uitstromers:	
• Maatschappelijke opvang	
• Opvang slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	
• Beschermd wonen	
• Klinische geestelijke gezondheidszorg	
• Jeugdzorg	
• (Jeugd)detentie en forensische zorg	
• Seksbranche	
Dakloze gezinnen met minderjarige kind(eren)	
(Lokale groepen door gemeenten bepaald)	
Mensen met een beperking/kwetsbaarheid	
Bankslapers, (dreigend) daklozen	
Uitstromers pleegzorg	
Ouderen	
Starters	
Arbeidsmigranten	
Woonwagenbewoners	
Studenten	
Vergunninghouders *(wettelijke taakstelling)*	

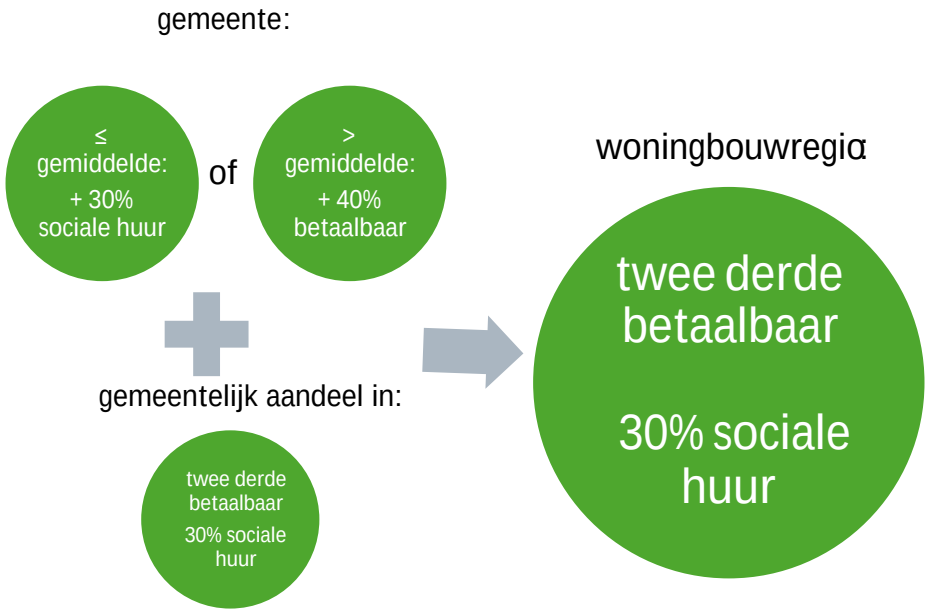
Relatie met zorg

Hoofdstuk 2 Ambtelijke Voorkeursvariant 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 doordat enkele grote bouwgemeenten verplicht 40% middensegment en in dat geval ‘maar’ 26% sociaal 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.

Deelregio's of MRA als woningbouwregio

Vooraf was de verwachting dat opknippen in deelregio's er mogelijk voor kon zorgen dat het eenvoudiger zou worden om de doelstellingen van 30% sociaal en 2/3e betaalbaar uit de Woondeals en Wvrv te realiseren.

Uit de verschillende berekeningen kwam echter naar voren dat het opknippen in deelregio's niet tot verbeteringen leidt, of een "eerlijker verdeling". Voor sommige deelregio's waar het merendeel al 30% sociaal moet bouwen als 'eigen' opdracht maakt het niet veel uit, zij kunnen binnen de tweederde betaalbaar blijven. Voor deelregio's met al een grotere sociale voorraad wordt het juist lastig(er) omdat zij én verplicht 40% middensegment moeten bouwen én samen voor 30% sociaal op regioniveau moeten zorgen. Zij moeten gezamenlijk meer dan twee derde betaalbaar bouwen om de 30% sociaal te halen.

Het 'Fair share' uitgangspunt raakt daardoor op MRA-niveau juist verder uit beeld voor zowel woningbouw en woningvoorraad en dat kan dan ook negatieve gevolgen hebben voor de huisvesting van urgenten en overige aandachtsgroepen.

Daarnaast heeft het kiezen voor een andere regio dan de MRA consequenties voor de bredere samenwerking op het gebied van bouwen en wonen. Minimaal in de woondeal, maar op de langere termijn misschien breder. Zeker omdat niet duidelijk is hoe een volgende Minister met de woondeals omgaat en er geen VHV-programma op MRA-niveau komt (vanuit de wet alleen op lokaal en provinciaal niveau, in Noord-Holland ook op deelregioniveau, als vervanger van de woonakkoorden) is het wenselijk om de woningbouwsamenwerking op MRA-niveau te borgen. Dat is, afgezien van de woondeal, ook logisch gezien andere afspraken op MRA-niveau. Zoals bijvoorbeeld de Novex MRA (verstedelijkingsafspraken). Ook vanuit het Rijk is de boodschap dat het logisch en wenselijk is om de woondeal-regio als woningbouwregio aan te wijzen.

Om praktische redenen kan het, zeker wanneer het gaat over afspraken over het bouwen voor doelgroepen, wenselijk zijn om deze primair op deelregioniveau te maken. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond gaf ambtelijk aan dat dit voor hen een voorwaarde is om deze voorkeursvariant te adviseren. Met het Rijk lopen gesprekken om te bepalen hoe wij dit mogelijk kunnen maken [*hierover komt medio december meer duidelijkheid, dit stuk wordt hierop nog aangepast. De provincie moet over woningbouwregio en de verdeling van het aandeel betaalbaar en sociaal nadere regels opnemen in de Omgevingsverordening, daarin nemen we afspraken over rol deelregio's mee*]

Voorstel voorkeurskeurvariant

Na diverse ambtelijke besprekingen was de conclusie dat het de voorkeur heeft om te adviseren de MRA als woningbouwregio aan te wijzen. Met daarbij als uitgangspunt dat de uitwerking van de programmering, net als in de Woondeal, *primair* op deelregio niveau plaatsvindt. Deelregio's: Almere/Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi & Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland, Zuid-Kennemerland/IJmond.

Aanwijzen van de MRA als woningbouwregio helpt het om flexibiliteit en - na afstemming tussen deelregio's en gemeenten - eventuele uitruil mogelijk te houden. Daarnaast doet dit recht aan woondeal, verstedelijkingsconcept (Novex MRA) en de MRA samenwerking, zowel onderling als met het Rijk.

Aanvullende afspraken

Hierbij dienen in Q1 2026 nog nadere (gezamenlijk) uit te werken afspraken te worden gemaakt 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.

<u>Betekenisvolle stappen</u>

Aandachtspunt hierbij: In de woondeal was opgenomen dat gemeenten met een kleinere sociale huurvoorraad 'betekenisvolle stappen' moeten zetten om sneller naar 30% sociale huur ('fair share') in de voorraad toe te groeien. Dit was eerder de insteek van de Nationale Bouw en Woonagenda, maar is bij verdere uitwerking in de Wvrv komen te vervallen. De Wvrv heeft dit vervangen door de verschillende opdrachten voor een gemeente, afhankelijk of deze boven of onder het landelijk gemiddelde sociaal zit. Diverse regio's hebben ambtelijk aangegeven dit onvoldoende te vinden en het zetten van 'betekenisvolle stappen' als uitgangspunt wel nog in de aanvullende afspraken terug te willen zien. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking, waarbij bekeken moet worden of en zo ja in welke vorm dit nog mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Ambtelijke Voorkeursvariant Woningmarktregio

Terugblik PHO MRA 12 juni 2025 over woningmarktregio

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

- Er is op dit moment geen behoefte 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.

Varianten 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).

Het beeld dat tijdens de interviews en bijeenkomsten van de gemeenten naar voren komt, is het volgende:

1) De woningzoekenden met hun zorgvragen staan op 1.
2) Onlosmakelijk daaraan verbonden zijn de al bestaande structuren binnen het zorgdomein met de daar bijhorende financieringsstromen. Volgens deze structuren worden al veel cliënten geholpen aan een woning.
3) Veel gemeentelijke samenwerking op deelregionaal niveau binnen beleidsvelden wonen en zorg domeinen en woonruimteverdeling.

AD 1 De woningzoekenden met hun zorgvragen staan op 1

Uit de interviews komt unaniem dat de woningzoekenden met hun zorgbehoeften op 1 staan. "Zij zijn geen pakketjes die je zomaar van Hilversum naar Flevoland stuurt", reageerde één van de geïnterviewden. Geconcludeerd kan worden dat de meeste urgent woningzoekenden erbij gebaat zijn om te wonen in de gemeente waar zij hun sociale netwerk hebben.

Voor mensen met ernstige en chronische medische problematiek kan het noodzakelijk zijn om te verhuizen naar een zorggeschikte woning. Belangrijk is dan dat ze een woning in dezelfde buurt krijgen waar zij hun sociale netwerk waaronder zorgverleners houden. Dit geldt eveneens voor dakloze gezinnen met minderjarige kinderen.

Bij mantelzorgverleners- en ontvangers geldt dat er binding moet zijn aan één van de twee gemeenten waar ze woonachtig zijn. En urgent woningzoekenden die uitstromen uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en klinische geestelijke gezondheid hebben de meeste baat om te wonen waar hun sociale netwerk is opgebouwd. Dit kan de

gemeente zijn waar de instelling is gelegen waar zij uitstromen of de gemeente waar zij voor die tijd woonden.

Voor woningzoekenden die uitstappen uit de seksbranche en uitstromers uit de opvang voor huiselijk geweld en mensenhandel ligt dit heel anders. Voor hen geldt doorgaans dat zij beter ver weg kunnen wonen van de omgeving waar zij eerst woonden. Bij mensen die uitstromen uit (jeugd)detentie en forensische zorg geldt dat maatwerk nodig is.

AD 2 Volgens welke structuren worden urgente aandachtsgroepen nu al geholpen?

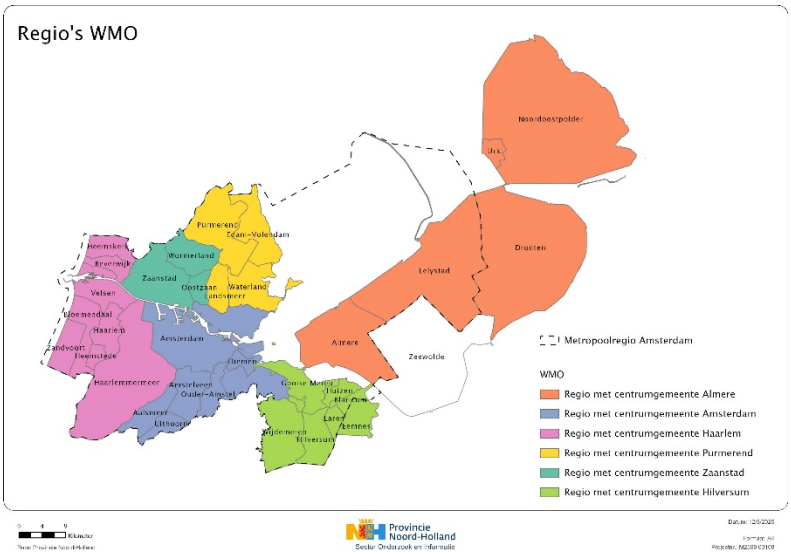
Huisvestingswet 2014
Nu nog hebben gemeenten de keuze om een huisvestingsverordening op te stellen. De meeste gemeenten binnen de MRA hebben al een huisvestingsverordening. Met het van kracht gaan van het wetsvoorstel wordt dit verplicht. Gemeenten die momenteel kiezen voor een huisvestingsverordening zijn nu al verplicht om onderstaande groepen als urgentiecategorie toe te voegen:

- Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.
- Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Regiostructuren Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
De hulpverlening aan mensen die in- en uitstromen vanuit de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Vrouwen Opvang regelen gemeenten onderling in zogenoemde Wmo-regio's. Alle gemeenten hebben deze taak maar via een centrumgemeentestructuur wordt dit efficiënter geregeld, waarbij de centrumgemeente een regierol heeft en hiervoor financiële middelen ontvangt van het Rijk.

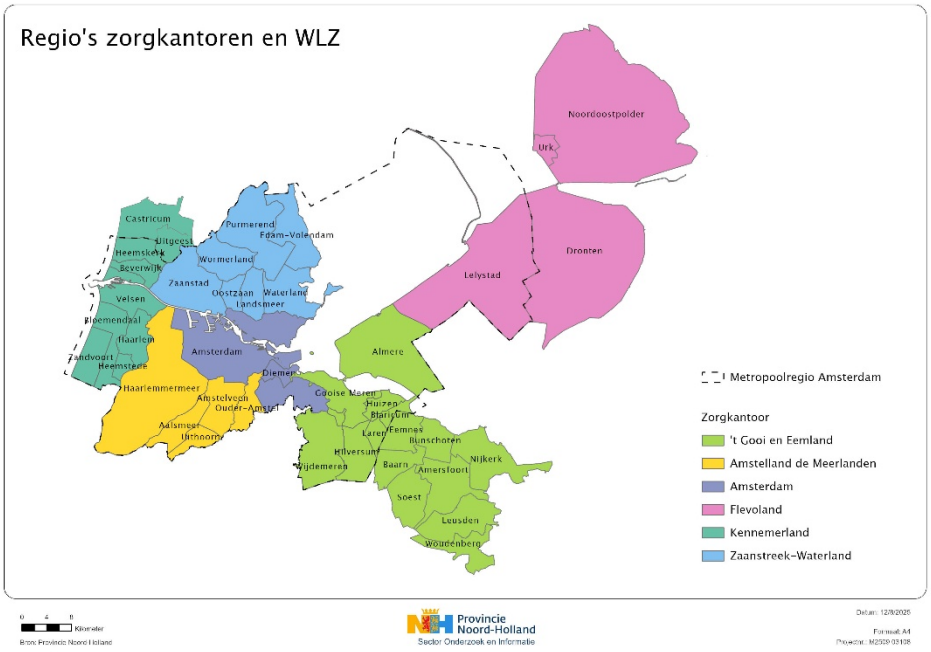
Het huidige zorgstelsel is erop gericht om mensen zo lang mogelijk hulp thuis te kunnen bieden. De systematiek en organisatie van het toewijzen verandert voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen als het wetsvoorstel Woonplaatsbeginsel voor beschermd wonen van kracht wordt. De wet wacht al jaren op behandeling in de Tweede Kamer en onlangs is duidelijk geworden dat de invoeringsdatum van 1 januari 2026 ook niet wordt gehaald. Dit wetvoorstel 'Woonplaatsbeginsel voor Beschermd Wonen' regelt de doordecentralisatie van de verantwoordelijkheid voor beschermd wonen van de centrumgemeenten naar alle gemeenten. De doordecentralisatie is bedoeld om de beweging van verblijf in voorzieningen voor beschermd wonen naar ondersteuning thuis (beschermd thuis) mogelijk te maken. Er komt een landelijk verdeelmodel volgens welke gemeenten de middelen ontvangen voor de nieuwe instroom in beschermd wonen.

Landelijk moet nog besloten worden of de Maatschappelijke Opvang ook wordt gedecentraliseerd naar de gemeenten. Op dit moment zet het Rijk in op preventie via Het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Voor de vrouwenopvang heeft het Rijk (vooralsnog) geen plannen tot verdere decentralisatie.

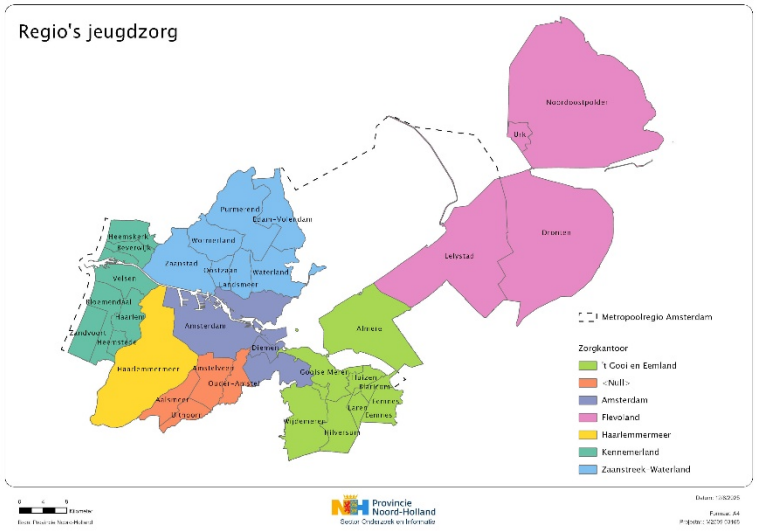


Structuren zorgkantoren Wet langdurige zorg

Het zorgkantoor is een uitvoeringsorgaan dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Wet langdurige zorg in een bepaalde regio. De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het zorgkantoor sluit contracten af met zorginstellingen die de zorg levert die valt onder deze regeling en waarbij de indicatie door het Centrum Indicatiestellingen Zorg is verstrekt.

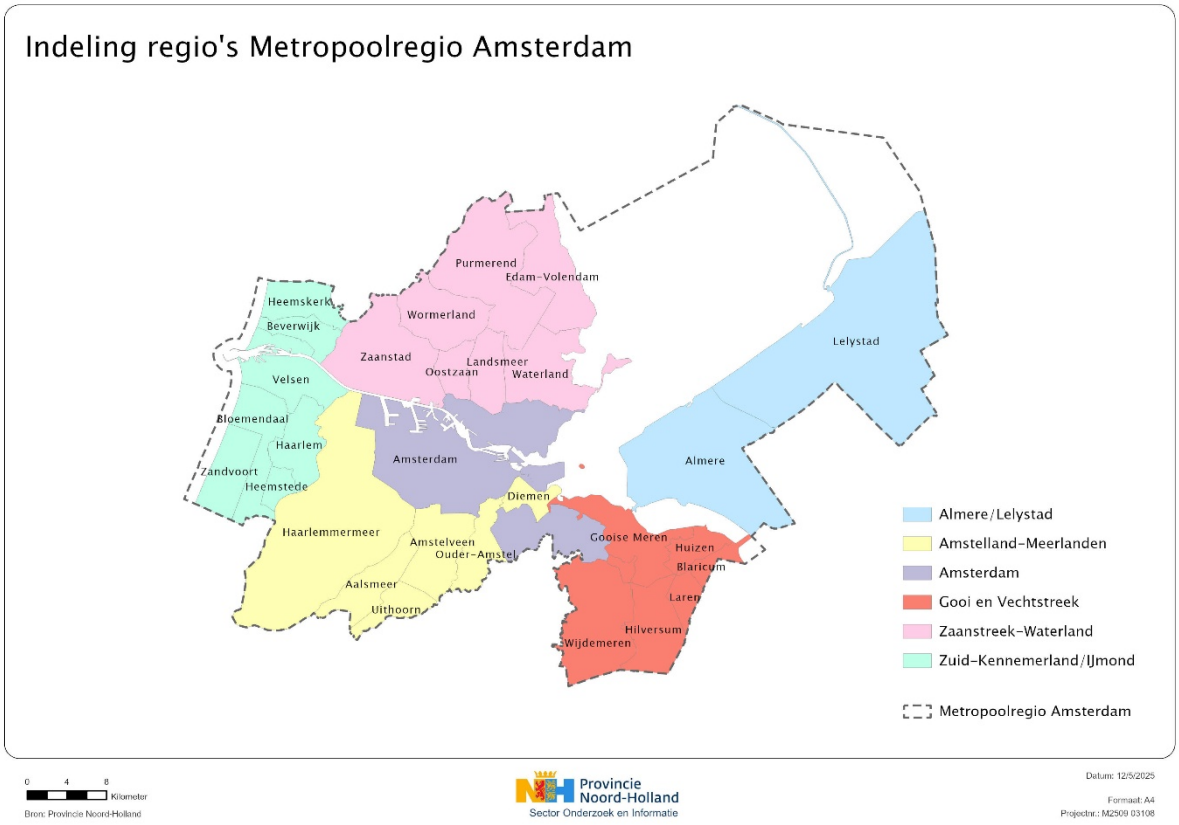


Regionale indeling m.b.t. jeugdzorg
Deze indeling is belangrijk voor de uitstroom van jongeren uit jeugdzorg in een intramurale setting en voor het organiseren van samenwerking tussen zorgpartijen en aanbieders van huisvesting, alsook het borgen van voldoende middelen voor zorg en ondersteuning na uitstroom.



AD 3 Beleidsmatige samenwerking wonen en zorg en woonruimteverdelen

Beleidsmatige samenwerking wonen en zorg
Binnen de MRA zijn er in de provincie NH-gemeenten uit 5 deelregio's die met elkaar en met de provincie samenwerken op het gebied van wonen en/of zorg: Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi&Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/IJmond. Regionale afspraken zijn per deelregio vastgelegd in Woonakkoorden. De mate en manier van samenwerking verschilt per deelregio. Wat opvalt is dat in enkele deelregio's de samenwerking is toegenomen vanwege het opstellen van woon-zorganalyses. Iedere deelregio heeft of werkt aan een deelregionale woon-zorganalyse en/of woonvisie. Amsterdam en Haarlemmermeer hebben dit
lokaal opgepakt. Flevoland heeft een meer directe samenwerking met alle gemeenten binnen de provincie en werkt aan een woon-zorganalyse voor de hele provincie Flevoland.



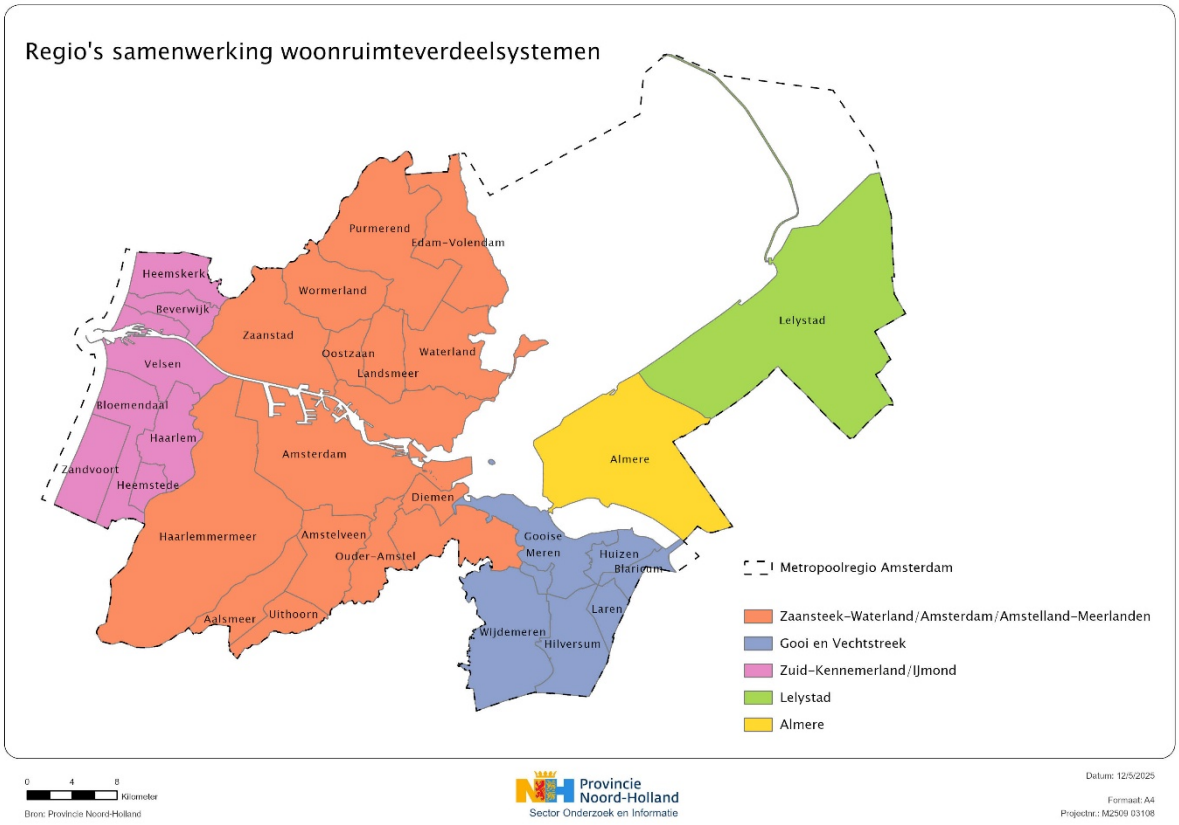
Woonruimteverdeelsystemen

De woonruimteverdeelsystemen zijn belangrijk voor het efficiënt en effectief operationaliseren van verdeelafspraken en het organiseren van samenwerking met aanbieders van huisvesting (m.n. woningcorporaties). Ook is het belangrijk voor registratie en monitoring van woningverhuringen en nakomen van verdeelafspraken.

In de provincie NH zijn er 3 wat grotere woonruimteverdeelsystemen:

- DAK WoningNet Amsterdam (Incl. Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden).
- DAK WoningNet Gooi & Vechtstreek.
- DAK Woonservice Zuid-Kennemerland – IJmond.

Daarnaast zijn er ook kleinere zelfstandige systemen in Edam-Volendam en Oostzaan. Verder zijn er nog DUWO Studentenhuisvesting stadsregio Amsterdam en DUWO-studentenhuisvesting Regio Zuid-Kennemerland.
In provincie Flevoland is er in Almere Dak WoningNet en in Lelystad Centrada en Woonzorg.



Vergelijking van de 3 opties

Optie 1 MRA als één woningmarktregio

Voordelen	Nadelen
Doet in theorie het meeste recht aan de 'geest' van de concept wet Wvrv, een evenwichtiger verdeling van urgenten zodat niet te veel blijft neerkomen op de grotere gemeenten met leefbaarheidsproblemen.	Elke gemeente binnen de MRA moet potentieel de urgentie toekennen van iemand die binding heeft met een andere gemeente binnen de MRA. De regionale binding vanuit het wetsvoorstel Wvrv voor de MRA van 3 jaar geldt dan voor alle woningzoekenden binnen de MRA. Bijvoorbeeld gemeente Amsterdam heeft nu een bindingseis van 4 jaar voor sociaal medische urgenten en verwacht met de nieuwe bindingseis dat de toeloop naar Amsterdam groter wordt.
Met meer gemeenten is er meer expertise op verschillende zorgthema's. Een voorbeeld hiervan is Skave Huse waar mensen behoefte hebben aan een time-out in een landelijker gebied.	De druk op een urgent woningzoekende om een woning te aanvaarden binnen de woningmarktregio MRA wordt groot. Zo kan hij bijvoorbeeld in Flevoland wonen terwijl er in Beverwijk eerder een woning vrij komt die hij dan niet meer kan weigeren. Dit gaat daarom niet uit van wat voor de inwoner het beste is. In de meeste gevallen is dat ontvangen van zorg nabij het sociaalnetwerk; woonplaats of instelling.

Het potentieel aan bouw van sociale huurwoningen is groter bij gelijkschakelen woningbouw- en woningmarktregio.	De woon-zorgstructuren en bijbehorende financiering zijn op klein schaalniveau georganiseerd waarop ook de financieringsstromen zijn gebaseerd. Als iemand verhuisd van Flevoland naar een gemeente binnen de Wmo-zorgregio Zuid-Kennemerland/IJmond zullen de instanties binnen de zorgstructuren dit aan moeten kunnen, zowel qua capaciteit als financieel. Uitruil op MRA-niveau van urgenten kent veel financiële en organisatorische haken en ogen. Maar belangrijker nog de woningzoekende die zorg nodig heeft is het meest gebaat bij de 'vertrouwde gezichten' nabij het eigen sociale netwerk.
De regionale afstemming over de woonbehoefte en programmering betaalbaar (ook voor aandachtsgroepen en ouderen) die vanuit de Wvrv gevraagd wordt op niveau van de woningbouwregio, kan meer in samenhang worden gebracht met de regionale afstemming van urgenten.	De woonruimteverdeelsystemen sluiten technisch gezien niet op elkaar aan. Dossiers van het ene naar het andere aanbodsysteem overhevelen, vraagt om gelijkschakeling van die systemen. Dat neemt een lange adem en veel kosten met zich mee. Ook de monitoring verschilt per aanbodsysteem.
Er is samenwerking op bouwen en wonen en een governancestructuur.	Binnen een heel grote woningmarktregio is het complex om tot een eerlijke verdeling te komen. En vervolgens tot het komen van gemeenschappelijke uitgangspunten voor het opstellen van lokale huisvestingsverordeningen.
	Het systeem is te groot voor persoonlijke contacten tussen alle stakeholders. Juist bij een verdeling van kwetsbare mensen is vertrouwen tussen stakeholders zo belangrijk.
	Voor de provincies wordt het een hele uitdaging de coördinerende en toezichthoudende rol op een goede manier uit te voeren.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ambtelijke voorkeur is voor een woningmarktregio op MRA-niveau. Het schaalniveau is te groot en de druk om een woning te accepteren ver weg van het huidige sociale netwerk wordt groot. De meeste urgent woningzoekenden zijn gebaat bij een woning nabij hun sociale netwerk en de 'bekende gezichten' van de hulpverleners.

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

Voordelen	Nadelen
Elke gemeente binnen een woningmarktregio moet potentieel de urgentie toekennen van iemand die binding heeft met een andere gemeente binnen de eigen deelregio. Hierover bestaan binnen de deelregio's al afspraken: Veel beleidsmatige afstemming op gebied van wonen en zorg; Gezamenlijke (op te stellen) woonzorganalyses	Doet minder recht aan de 'geest' van de concept wet Wvrv, een evenwichtiger verdeling van urgenten zodat niet te veel blijft neerkomen op de grotere gemeenten.

Gezamenlijke uitgangspunten voor opstellen huisvestingsverordeningen Samenwerkende urgentiecommissies in enkele deelregio's. Preventief beleid zodat de instroom in instellingen wordt verkleind waaronder actieplannen dakloosheid.	
Dit is voor de inwoner het beste. Hij kan zoveel mogelijk dichtbij zijn sociale netwerk blijven wonen en 'de vertrouwde gezichten' van de hulpverleners. De regionale zorgstructuren (met centrumgemeenten) zijn voor het grootste deel al ingebed in de deelregio's.	Kleiner schaalniveau/minder gemeenten met verschillende expertises op zorgthema's.
Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande woonruimteverdeelsystemen.	Het potentieel aan sociale huurwoningen is kleiner.
Binnen een kleinere woningmarktregio is het beter te doen om tot een eerlijke verdeling van urgent woningzoekenden te komen. En vervolgens tot het komen van gemeenschappelijke uitgangspunten voor het opstellen van lokale huisvestingsverordeningen.	De regionale afstemming over de woonbehoefte en programmering betaalbaar (ook voor aandachtsgroepen en ouderen) die vanuit de Wvrv gevraagd wordt op niveau van de woningbouwregio, kan meer in samenhang worden gebracht met de regionale afstemming over urgenten.
Op deelregionaal niveau ken je de collega's met wie je samenwerkt en dat geeft onderling vertrouwen om elkaar te helpen en met elkaar te bekijken welke maatwerkoplossing het beste is voor de woningzoekende.	Er is geen governancestructuur.
Voor de provincies is het beter te doen om haar coördinerende en toezichthoudende rol uit de voeren:	Dit biedt geen oplossing voor de leefbaarheidsproblematiek om gemeente Amsterdam die op die manier een deelregio op zich blijft.

NB: de zorgstructuren, woonruimteverdeelsystemen en beleidsstructuren vallen over het algemeen mooi samen. Uitzondering hierin is de gemeente Haarlemmermeer:

- Wmo-structuur: Zuid-Kennemerland/IJmond
- Wlz -structuur met Amstelland-Meerlanden
- Jeugdzorg met gemeenten buiten Noord-Holland
- Woonruimteverdeelsysteem: Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland
- Beleidsmatige regio wonen en zorg: Amstelland-Meerlanden

Geconcludeerd kan worden dat er voor alle gemeenten op de gemeente Amsterdam na draagvlak is voor deze indeling in woningmarktregio's. Voor een indeling van één woningmarktregio van de gemeenten Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland werden de 'kaarten tegen de borst' gehouden. VRO heeft inmiddels laten weten dat een woningmarktregio niet uit één gemeente kan bestaan.

Optie 3; Ambtelijk perspectief Amsterdam op woningmarktregio: gemeenten Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland Perspectief Amsterdam

De woningcrisis is in heel de MRA merkbaar. In Amsterdam is de woningnood zonder twijfel het grootst waarbij je je kunt afvragen of dit een lokaal, regionaal of landelijk probleem is.
De toestroom naar Amsterdam is al heel hoog maar op mensen met een zorgvraag heeft de hoofdstad een magneetwerking, ook vanwege de vele voorzieningen die er in de stad hiervoor zijn. Amsterdam reserveert voor urgenten ongeveer 2.200 woningen (30% van het vrijkomend aanbod aan sociale huurwoningen). De mensen die van buiten de hoofdstad instromen in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen stromen vaak ook uit in Amsterdam. Zij hebben na verloop van tijd hier hun sociale netwerk opgebouwd. Vaak is dat ook beter voor ze, maar dat maakt dat het beroep op Amsterdam wel heel groot is. Omdat het wetsvoorstel Wvrv de urgentiecategorie ex-gedetineerden toevoegt en er voor andere categorieën minder strenge criteria zijn toegestaan, is de verwachting dat Amsterdam na implementatie van de wet meer urgenties moet gaan verlenen.

Eerder is vanuit het portefeuillehouders overleg bouwen en wonen MRA ook een brief gestuurd naar het Rijk met een oproep om de opgave ook landelijk evenwichtiger te verdelen, omdat de opgave regionaal te groot is.

De gemeente Amsterdam pleit voor een woningmarkt op schaalniveau Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Zij zien hierin de volgende voordelen en kan hierin het volgende bieden:

Voordelen	Amsterdam heeft het volgende te bieden
Er is één woonruimteverdeelsysteem (AM, Amsterdam en ZAWA) dat net is aangepast en waar er persoonlijke contacten zijn met collega's.	grote sociale huurvoorraad (47% totaal, 35% van corporaties) en bouwt veel sociale huurwoningen voor met name een of tweepersoonshuishoudens (40%).
De mens en zijn behoeften kunnen nog centraal staan en per urgent woningzoekende kan direct worden bemiddeld.	capaciteit in kennis waaronder specialismen en de wil om die te delen.
Mogelijkheden om woningaanbod te differentiëren. Voor Amsterdam i.p.v. alleen maar kleinere woningen ook meergezinswoningen in hoger segment bijvoorbeeld.	Wil om groot netwerk te delen (veel ketenpartners waaronder zorgpartners. Specialismen ook vanuit zorginstellingen).
	Budget om te experimenten, bijvoorbeeld met alternatieve woonconcepten.
	De wil het gesprek aan te gaan over zorgbudgetten maar dit moet echt in samenwerking met het zorgdomein.

Geconcludeerd kan worden dat deze optie alleen wordt gedragen door de gemeente Amsterdam.

Ambtelijke Afweging

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 woonruimteverdeelsytemen.
- 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.
- Inmiddels heeft VRO 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 groot. Zo is hij verplicht om binnen een bepaalde tijd op woningen te reageren. Hij kan dan bijvoorbeeld in Flevoland wonen terwijl er in Beverwijk een woning vrij komt. 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-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.

Ambtelijk lag hier de voorkeur behalve voor de gemeente Amsterdam. VRO heeft echter laten weten dat een woningmarktregio niet uit één gemeente kan bestaan. Amsterdam zou in dat geval dus bij een van de deelregio's aan moeten sluiten.

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.

  Na 2 jaar wordt de samenwerking geëvalueerd

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 woonruimteverdeelsyteem 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.