



| | |
|---|---|
| Onderwerp Vorming woningbouwregio en woningmarktregio | |
| Nummer | 2026/57873 |
| Portefeuillehouder | Roduner, F.J. |
| Programma/beleidsveld | 4.1 Wonen en woningbouw |
| Afdeling | ECDW |
| Auteur | Graaf - Smit, M.H. de |
| Telefoonnummer | 0642654367 |
| Email | m.d.graaf@haarlem.nl |
| Kernboodschap | <p>Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting schrijft voor dat de provincie na overleg met gemeenten de woningbouw- en woningmarktregio's afbakent. Deze afbakening heeft als doel helderheid te creëren over de gemeenten waarmee Haarlem regionaal dient af te stemmen en regionale afspraken moet maken over de verdeling van het aantal (betaalbare) woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen, waaronder ouderen (woningbouwregio) en voorrangverlening aan en verdeling van urgente aandachtsgroepen (woningmarktregio) bij de inwerkingtreding van de Wet Versterking regie volkshuisvesting.</p> <p>De provincie Noord-Holland heeft aan gemeenten gevraagd, waaronder Haarlem, om op korte termijn met een advies over de vorming van woningbouw- en woningmarktregio te komen. Met dit besluit adviseert het college aan de provincie Noord-Holland om voor de <u>woningbouw</u>-regio de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vast te stellen en voor de <u>woningmarkt</u>regio de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Met dit advies blijft de huidige goede samenwerking met de bijbehorende afspraken binnen de regio en de MRA bestaan.</p> |
| Behandelvoorstel voor commissie | <p>Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Het college wil de commissie informeren over het advies aan de provincie over het vormen van de woningbouwregio en woningmarktregio. Dit heeft invloed op de verdere samenwerking met regiogemeenten en corporaties.</p> |
| Relevante eerdere besluiten | <ul style="list-style-type: none">• Volkshuisvestingsprogramma Haarlem 2026-2030 (2025/689023) in de raad van 18 december 2025.• Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland IJmond, Haarlem 2026 (2025/745804) in de raad van 18 december 2025. |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Verlenging en actualisering uitvoeringsagenda Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond en nieuwe regionale Woonagenda (2025/763885) in commissie ontwikkeling op 8 januari 2026. |
| <p>Besluit college d.d. 10 maart 2026</p> | <p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor de vorming van de <u>woningbouw</u> regio de Metropoolregio Amsterdam (MRA) aan de provincie Noord-Holland te adviseren. Met de volgende voorbehouden: <ol style="list-style-type: none"> A. Het moet mogelijk blijven om binnen de woningbouw regio primair op deelregionaal niveau afspraken te maken over de programmering (zowel met betrekking tot aandeel sociaal/betaalbaar, als met betrekking tot bouwen voor aandachtsgroepen). Voor Haarlem is dit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. B. Uitruiel blijft, in onderling overleg tussen deelregio's, op MRA-niveau mogelijk. C. Oplossing voor regionaal tekort sociale huur binnen twee/derde betaalbaar vergt nadere afspraken. 2. Voor de vorming van de <u>woningmarkt</u> regio aan de provincie Noord-Holland te adviseren om de bestaande samenwerking op het gebied van woonruimte-verdeelafspraken over urgente woningzoekenden binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond te behouden. Onder voorwaarden dat: <ol style="list-style-type: none"> A. Huisvesting urgent woningzoekenden primair blijft verlopen volgens bestaande afspraken in zorg en bijbehorende financiering. Dit betekent dat de bestaande samenwerking van Haarlem met de gemeente Haarlemmermeer onderdeel blijft 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. B. Zorgvuldig wordt gekeken waar in de komende jaren meer samenwerking en eventueel uitruil mogelijk is, voor die gevallen waarvan dat logisch is. <p>de secretaris, de burgemeester,</p> |



1. Aanleiding

In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda, met daaronder zes programma's, waaronder Betaalbaar Wonen, Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen) en Wonen en Zorg voor ouderen. Het juridisch instrumentarium hiervoor is vastgelegd in het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel verplicht provincies om, na overleg met de gemeenten (colleges van Burgemeester en Wethouders) de woningbouw- en woningmarktregio's af te bakenen. Doel hiervan is om duidelijkheid te creëren 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.

Uitgangspunten van het Wetsvoorstel zijn onder andere:

- Twee/derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen.
- Goede balans in de 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 midden huurwoningen in de programmering.
- Gemeenten leggen vast hoe ze zorgen voor voldoende woningen voor jongeren en ouderen.
- Behalve de individuele opdracht, van punt 2, geldt dat de gemeenten van een woningbouwregio gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor en afspraken maken over het realiseren van 30 % sociaal en in totaal twee derde betaalbare woningen in de woningbouw op woningbouwregio-niveau.

De afbakening van de woningbouwregio's wordt vastgesteld door de Provinciale Staten en vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening. Een woningbouwregio kan provinciegrens overschrijdend zijn. Gemeenten binnen een woningbouwregio maken onderling afspraken over de evenwichtige verdeling van de woningbouwopgave, waaronder sociale en betaalbare woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen). De woningbouwregio is bepalend voor de afspraken over de woningbouwprogrammering.

De Gedeputeerde Staten van de provincie stellen, na overleg met de colleges van Burgemeester en Wethouders van de betreffende gemeenten, de woningmarktregio vast. Gemeenten binnen deze regio dienen vervolgens afspraken te maken over een eerlijke verdeling van de voorrangverlening aan urgent woningzoekenden¹.

De provincie Noord-Holland zal een voorgenomen besluit nemen op zowel de woningbouwregio als de woningmarktregio welke in werking treden als de Wet Versterking regie volkshuisvesting van kracht is. De urgentie om de woningbouwregio en woningmarktregio vast te stellen is groot omdat de wet naar verwachting op 1 juli 2026 van kracht wordt, maar ook omdat de gekozen woningbouw-

¹ 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.

regio moet worden verankerd in de provinciale omgevingsverordening, waartoe uiterlijk eind maart a.s. al een GS-besluit over genomen moet worden.

Voor het vormen van een gemeentelijk advies heeft de provincie een doorberekening gemaakt van de gevolgen van het Wetsvoorstel op een gekozen samenwerking.

Op basis van gesprekken met gemeenten, is de provincie gekomen tot enkele voorkeursvarianten, te weten de MRA voor de woningbouwregio en op deelregionaal niveau bij de woningmarktregio.

In het PHO MRA Bouwen en Wonen hebben de portefeuillehouders Volkshuisvesting, na afstemming binnen de eigen deelregio's, een gemeenschappelijk advies aan de provincie geformuleerd. Hierbij zit Haarlem (onder andere als voorzitter) aan tafel. Om te komen tot dit advies is eerder binnen deelregio Zuid-Kennemerland/ IJmond met de portefeuillehouders Volkshuisvesting en regionale corporaties op voorhand de voorkeursvarianten besproken en van advies voorzien voor het PHO MRA Bouwen en Wonen.

2. Beoogd resultaat

Het resultaat is dat de provincie de woningbouwregio en woningmarktregio zo afbakt zodat Haarlem goede en uitvoerbare afspraken kan blijven maken met andere gemeenten in de regio zodat er meer en beter verspreid betaalbaar woningaanbod voor woningzoekenden ontstaat.

De afbakening van de woningbouwregio en de woningmarktregio schept helderheid met welke gemeenten Haarlem regionaal dient af te stemmen en regionale afspraken moet maken over de verdeling van het aantal (betaalbare) woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen, waaronder ouderen (woningbouwregio) en voorrangverlening aan en verdeling van urgente aandachtsgroepen (woningmarktregio) bij de inwerkingtreding van de Wet Versterking regio volkshuisvesting.

De keuze voor woningbouwregio op MRA niveau zorgt ervoor dat de huidige samenwerking op MRA niveau in het kader van de Woondeal MRA en de Novex-MRA (verstedelijkingsconcept) wordt vervolgd, met daarbinnen de huidige samenwerking op regio Zuid-Kennemerland/ IJmond niveau aan de hand van het Woonakkoord (en na aflopen het regionaal Volkshuisvestingsprogramma).

Het sluit aan bij de programmabegroting 4.1. wonen en woningbouw.

De woningmarktregio op regionaal Zuid-Kennemerland/ IJmond niveau bestendigt de huidige samenwerking zoals de recent afgestemde huisvestingsverordeningen en het Pact voor Uitstroom.

Het blijft mogelijk om buiten de woningmarktregio met een afzonderlijke gemeente waar bestaande afspraken lopen, zoals voor Haarlem met de gemeente Haarlemmermeer, voort te zetten.

Het sluit aan op programmabegroting 2.3. Opvang, wonen en herstel.



3. Onderbouwing voorstel

1. *De keuze voor de MRA als woningbouwregio sluit aan op de huidige samenwerking binnen de Woondeal MRA met het Rijk.*

Binnen de MRA wordt er enige jaren al samengewerkt op het gebied van wonen en verstedelijking (onder andere Novex MRA en Woondeal MRA). De keuze voor dezelfde regio borduurt daarop voort. De Woondeal MRA 2023 is een samenwerking tussen gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland, het Rijk, woningcorporaties en marktpartijen. Het doel is de bouw van 171.200 woningen tot 2030 te versnellen, waarbij minstens twee derde betaalbaar is en 30% sociale huur betreft, om het woningtekort in de regio aan te pakken. De samenwerking is voorwaardelijk voor financiële ondersteuning vanuit het Rijk. Daar de samenwerking van 30 gemeenten is, is dit een sterke lobby met het Rijk. De gemaakte afspraken in de Woondeal MRA zijn wederkerig. Hiervoor is afgesproken dat het Rijk de MRA gemeenten helpt knelpunten op te lossen (stikstof, energie, geluid) met bijbehorende subsidiemogelijkheden, terwijl de regio zich inzet voor snellere procedures en productie. Hierover zijn periodiek afspraken met de minister.

2. *De keuze voor de MRA als woningbouwregio zorgt voor behoud van het bestaande afsprakenkader in de Woondeal (MRA-provincie-Rijk), er is ruimte en flexibiliteit om tussen deelregio's uit te wisselen.*

Voor de vorming van de woningbouwregio heeft de provincie diverse berekeningen uitgewerkt en komt met een voorkeur voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De keuze voor de MRA heeft ook de voorkeur van het Rijk. De provincie geeft ook aan dat het wenselijk kan zijn om op deelregionaal niveau afspraken te maken over het bouwen voor aandachtsgroepen. De portefeuillehouders Volkshuisvesting van Zuid-Kennemerland/ IJmond steunen de keuze voor de MRA met als voorwaarde primair op deelregionaal niveau de afspraken met elkaar te blijven maken, zoals nu ook gebeurt (in het kader van de uitvoering van het regionaal Woonakkoord). Het schaalniveau van de MRA heeft als voordeel dat de gezamenlijke gemeenten een sterke positie hebben in de aansturing vanuit Rijk en provincie over de uitvoering van de woningbouw-programmering. Van belang is wel hierbij aandacht te hebben dat er op dit schaalniveau geen ongewenste effecten optreden in relatie tot de bouwprogramma's van gemeenten en deelregio's en de toekomstige kaders vanuit de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

3. *De keuze voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond als woningmarktregio, zorgt voor de bestending van de bestaande goede samenwerking.*

Bij de woningmarktregio gaat het om een eerlijke verdeling (fair share) van urgent woningzoekenden. Recent zijn in deze regio de (gelijkluidende) huisvestingsverordeningen vastgesteld waarin de regels voor urgenties zijn opgenomen. Het Rijk heeft geadviseerd om bij de keuze voor woningmarktregio's zo veel als mogelijk aan te sluiten bij bestaande samenwerkingsstructuren. Dit is ook het uitgangspunt van de provincie. Voor Haarlem is dit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Hiermee wordt ook voldaan aan de plicht dat een woningmarktregio uit meer dan één gemeente

moet bestaan. Dit houdt in dat de huisvesting van urgent woningzoekenden blijft verlopen volgens de bestaande afspraken in het zorgdomein en de bijbehorende financiering.

4. Naast de keuze voor de bestaande regio Zuid-Kennemerland/IJmond als woningmarktregio kunnen gemeenten op dossiers blijven samenwerken.

De gemeente Haarlem is ook de centrumgemeente in het kader van de Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BM) voor de gemeente Haarlemmermeer. Uitstromers die een binding hebben met Haarlemmermeer worden met voorrang via aparte afspraken met partijen in Haarlemmermeer gehuisvest (buiten het Pact voor Uitstroom). Haarlemmermeer zal waarschijnlijk (in verband met gezamenlijke huisvestingsverordening en inschrijfsysteem) deel uit gaan maken van een woningmarktregio met Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. Voor de samenwerking van Haarlemmermeer en regio Zuid-Kennemerland/IJmond op gebied van MO en BW zal de mogelijkheid blijven om specifieke afspraken te maken over verdeling en samenwerking.

De regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland zijn voornemens met elkaar één woningmarktregio te gaan vormen. De gemeenten uit deze 3 deelregio's onderzoeken vanuit gelijkwaardige posities waar in de komende jaren meer samenwerking en eventueel uitruil mogelijk is, voor die gevallen waarvan dat logisch is. Dit leidt niet tot een gedwongen 'redistributie' waarbij het aantal urgent woningzoekenden gelijk over de gemeenten wordt verspreid.

4. Risico's en kanttekeningen

4.1 Risico's

De Wet Versterking regie volkshuisvesting is nog niet vastgesteld, uitwerking van de kaders voor woningbouwprogrammering kunnen nog wijzigen.

De wet is nog niet vastgesteld. Zo staat nu aangegeven dat gemeenten die nu weinig sociale huur hebben, en onder het landelijk gemiddelde zitten, 30% sociale huurwoningen in hun woningbouwprogrammering moeten opnemen en gemeenten die hier boven zitten meer dan 40% betaalbare koop- en midden huurwoningen moeten toevoegen. Als uitgangspunt staat in het wetsvoorstel dat binnen de woningbouwregio er gezamenlijk voor gezorgd moet worden dat 30% sociaal een minimum is, primair op deelregio niveau, maar zeker ook regionaal op woningbouwniveau. 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. De keuze op MRA niveau biedt de meeste mogelijkheden om ten aanzien van de woningbouwprogrammering zo flexibel mogelijk mee om te gaan.

4.2 Kanttekeningen

n.v.t.



5. Consequenties en uitvoering.

5.1 Financiën

De keuze voor de woningbouw- en woningmarktregio heeft vooralsnog geen financiële gevolgen.

5.2 Communicatie

De communicatie, om te komen tot een keuze van een woningbouwregio en een woningmarktregio, verloopt momenteel via de provincie Noord-Holland.

5.3 Participatie

De provincie heeft de gemeenten om advies gevraagd over de vorming van de woningbouw- en woningmarktregio, voordat de provincie deze regio's vaststelt. Haarlem heeft samen met de regio-gemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond hierover gesproken (meebeslissen). Daarnaast is er met de regionale corporaties het gesprek hierover gevoerd (meedenken). De zorgpartijen zijn daarbij ook geïnformeerd (meeweten). Op basis van deze gesprekken zijn de portefeuillehouders Volkshuisvesting, gehoord de portefeuillehouders zorg en welzijn, tot een eenduidig advies gekomen binnen het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond. Dit advies is ingebracht in het PHO MRA Bouwen en Wonen van 29 januari jl. De uitkomst van het PHO MRA Bouwen en Wonen wordt nu door elk college apart geformaliseerd.

5.4 Juridisch

De keuze voor een woningbouw- en woningmarktregio komt voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het juridisch instrumentarium hiervoor is vastgelegd in het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Een van de instructies hieruit is dat de provincie, na overleg met de gemeenten (colleges van Burgemeester en Wethouders), de woningbouw- en woningmarktregio afbakent. Bovendien dient bij het inwerkingtreden van de Wet Versterking regie volkshuisvesting de woningbouwregio in de omgevingsverordening geïmplementeerd te zijn. Hetzelfde geldt voor een besluit van Gedeputeerde Staten over de woningmarktregio.

5.5 Planning

De provincie heeft aan de gemeenten, waaronder Haarlem, gevraagd om een spoedig advies over de vorming van de woningbouw- en woningmarktregio. De provincie, gehoord de gemeenten, neemt een voorgenomen besluit over de woningbouw- en woningmarktregio. De provincie past haar omgevingsverordening eind maart aan voor vaststelling eind 2026. Hier moet verwoord staan wat de woningbouwregio wordt. De verdere uitwerking naar percentages prijs-segmenten binnen de woningbouwregio wordt de komende periode verder besproken. Nadat de Wet Versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, is de woningbouw- en woningmarktregio van kracht.

6. Bijlagen

n.v.t.