Oplegger Domeinvergadering Fysiek

Onderwerp:	Peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma
Datum:	Dinsdag 1 december 2026
Portefeuillehouder:	Hubert Mackus
Behandelend Ambtenaar:	Rens.lagerweij@maastricht.nl;

Aard van agendering:

	Mondeling *Mededeling, aankondiging of toelichting zonder stukken.*		**Beeldvorming/Informatief** *Stadsronde of informatieve presentatie/toelichting (incl. vragen stellen).*	**X**	**Politieke Bespreking** *Debat bv. Ter voorbereiding besluitvorming raadsvoorstel, peiling van college of bespreken wensen en bedenkingen.*

Aanleiding/Toelichting:

Introductie van het agendapunt
Momenteel wordt het Maastrichtse woonbeleid herijkt. In maart 2027 stelt het college het Volkshuisvestingsprogramma (VHP) vast. Dit programma is een van de omgevingsprogramma's, die onder de door de raad vastgestelde omgevingsvisie Maastricht 2040 valt. Het volkshuisvestingsprogramma is net als de andere omgevingsprogramma's verantwoordelijkheid van het college.
Het Volkshuisvestingsprogramma beschrijft hoe we de komende jaren werken aan voldoende, betaalbare en passende woningen voor huidige en toekomstige Maastrichtenaren. Het programma gaat in op de belangrijkste keuzes voor het woonbeleid en geeft aan hoe de gemeente deze ambities wil realiseren.

Focus van het peilvoorstel:
Met dit peilvoorstel vragen we de raad om richtinggevende politieke uitspraken te doen over de belangrijkste keuzes voor het volkshuisvestingsprogramma. De focus van dit peilvoorstel ligt hierbij op het woningbouwprogramma en het bijbehorende beleid voor nieuwbouw, splitsen en omzetten. Het college hecht er aan rekening te kunnen houden met uw mening en gedachten over het programma.

Waarover heeft de raad al gesproken?:
De thema's wonen en zorg en verduurzaming & energie zijn al eerder met de raad besproken of vastgesteld.

Wat volgt later?
De financiële uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma, de Huisvestingsverordening, de herijking van het ruimtelijke beleid en het raadsbesluit over de spoorzone worden later in 2027 en 2028 aan de raad voorgelegd.

Hoe is het peilvoorstel opgebouwd?
Het voorstel start met de peilpunten per thema. Vervolgens worden de aanleiding, bevoegdheden en het hoofddoel van het Volkshuisvestingsprogramma toegelicht. Daarna volgen per peilpunt de argumenten en alternatieven. Het voorstel sluit af met een financiële paragraaf en een vooruitblik. De opbrengst van deze peiling is belangrijke input voor het college bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma.

Inloopsessie en technische vragen
- Voorafgaand aan de domeinvergadering bent u uitgenodigd voor een beeldvormende inloopsessie over het peilvoorstel Volkshuisvestingsprogramma op **maandag 16 november van 17.00u tot 19.00u** in de antichambre.
- Daar kunt u alle vragen stellen over het voorstel.
- Ten behoeve van een goede politieke bespreking op 1 december verzoeken wij u om technische vragen voorafgaand aan de behandeling aan te bieden. Dit is behulpzaam om de politieke bespreking goed te kunnen vormgeven. Het verzoek is om technische vragen **uiterlijk dinsdag 24 december** in te dienen, zodat de beantwoording tijdig bij de vergadering kan worden gevoegd.

Proces

Datum	Product	Doel	Wat komt erin
22 sept 2026	**Raadsvoorstel Huisvestingsverordening**	• Besluit raad	• Opkoopbescherming • Toeristische verhuur
12 okt. 2026	Informatiesessie omgevingsprogramma's	• Informeren	• Korte toelichting van de verschillende omgevingprogramma's die de komende tijd volgen
1 dec. 2026	**Peilvoorstel volkshuisvestingsprogramma**	• Peilen raad	• Richtinggevende peilpunten voor in het volkshuisvestingsprogramma
Q1 2027	**Collegevoorstel Volkshuisvestingsprogramma**	• Besluit college • Informeren raad	• Een analyse van de woningbehoefte. • Woningbouwprogramma • Beter benutten van de bestaande woningvoorraad • (Uitvoerings)Programma Wonen, zorg en welzijn • Urgente doelgroepen, aandachtsgroepen en bijzondere doelgroepen • Woonwagenbeleid • Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
Q1 2027	**(Collegevoorstel) Meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties**	• Besluit college • Informeren raad	• Diverse samenwerkafspraken met betrekking tot samenwerking, woningbouw, woonruimteverdeling, duurzaamheid en leefbaarheid.
Q1 2027	Informatiesessie over het nieuwe stedenbouwbeleid	• Informeren raad	• Inclusief de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit (de opvolger van de huidige Welstandsnota)
Q1 2027	Peilvoorstel programma zorgvuldige verdichting	• Peilen raad	• Ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor verdichting (inclusief wonen-achter-wonen en wonen-onder-de-kap)
Q2 2027	**Raadsvoorstel financiële uitwerking Volkshuisvestingsprogramma**	• Besluit raad	• Besteding investeringsimpuls betaalbaar wonen • Besteding investeringsimpuls woonwagens • Besteding realisatiestimulans • Overige kosten die nodig zijn voor uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma
Medio 2027	Peilvoorstel gebiedsprogramma spoorzone	• Peilen raad	• Eerste bevindingen en ontwerpen voor het Griendkwartier en Stationskwartier
Q4 2027	**Raadsvoorstel Huisvestingsverordening** *verdeling en gebruik*	• Besluit raad	• Urgentieregeling met wettelijk verplichte urgenten Optioneel: • Lokaal aangewezen aandachtsgroepen • Bindingseisen • Regels toeristische verhuur • Opkoopbescherming (afhankelijk van beslissing Rijk over voortgang) • Regels over woningdelen • Regels over kamerverhuur • Gebruiksregels over splitsen en omzetten
Q4 2027	Raadsvoorstel Stedenbouwbeleid *ruimtelijk en leefomgeving*	• Besluit raad	• actualiseren inclusief beleidsregels (o.a. nota hoger bouwen), proces, besluitvorming en instrumentarium met heldere richtlijnen/vuistregels voor zorgvuldige verdichting
Q1 2028	**Raadsvoorstel Omgevingsplan Heer- Scharn** *ruimtelijk en leefomgeving*	• Besluit raad	Onder andere: • Betaalbaarheidseisen • Kwaliteitseisen (m2) • Ruimtelijke regels over splitsen, omzetten en verkamering
2028	Raadsvoorstel Verordening: Omvormen Welstands- en monumentencommissie in Adviescommissie omgevingskwaliteit	• Besluit raad	• Van toetsing naar vroegtijdige integrale advisering inclusief aspecten als klimaatadaptatie en betaalbaarheid
2e helft 2028	Raadsvoorstel Nota Omgevingskwaliteit	• Besluit raad	• Nota Omgevingskwaliteit vervangt Welstandsnota als toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit
2e helft 2028 *Indicatief*	Raadsvoorstel Spoorzone	• Besluit raad	• Variantenstudie Spoorbarrière / emplacement • Gebiedsprogramma Griendkwartier • Gebiedsprogramma Stationskwartier

Relatie toezeggingen en moties
N.v.t.

Vorm van behandeling

1. Korte inleiding vanuit de portefeuillehouder
2. Politieke bespreking over alle peilpunten. De peilpunten zijn in 4 blokken onderverdeeld. De voorzitter behandelt blok voor blok, de blokken zijn:
    a. Peilpunten over het woningbouwprogramma:
        - Peilpunt 1 en 2
    b. Peilpunten over het beleid voor nieuwbouw en het beter benutten van bestaande bouw
        - Peilpunt 3 t/m 7
    c. Peilpunten over woonwagens:
        - Peilpunt 8
    d. Peilpunten over studenten- en jongerenhuisvesting
        - Peilpunt 9 en 10
3. Na ieder blok probeert de voorzitter samen met de wethouder het advies samen te vatten naar aanleiding van de opgehaalde reacties.

Advies domein
Er ligt een peilvoorstel voor ter bespreking, waarbij het college uw advies vraagt op een aantal peilpunten. De besluitvorming is een collegebevoegdheid.