

Raadsvoorstel

Raadsvergadering 16 december 2025

Documentnummer: D/25/219455

Zaaknummer: Z/25/153395

Onderwerp:	Raadsvoorstel voor het indexeren van de prijsklassen voor woningen in de <i>'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw'</i>
Van:	College (portefeuillehouder Blomen)
Voorstel:	1. De prijsklassen van woningen in de <i>'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw'</i> conform het voorstel te indexeren; 2. De bevoegdheid om op basis van indexering de prijsklassen van woningen aan te passen aan het college van B & W te delegeren; 3. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om het besluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken.



1.1. Inleiding:

De gemeente Maasgouw toetst aanvragen voor omgevingsvergunningen aan het beleid 'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw' (hierna: parkeerbeleid) uit 2010 om te bepalen of er voldoende parkeergelegenheid is. Het uitgangspunt van deze regeling is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Deze parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid.

Specifiek voor wooninitiatieven wordt bij het bepalen van de parkeernorm een onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen. Meer specifiek worden deze categorieën weer opgesplitst in goedkoop, midden en duur.

In paragraaf 4.2 van het parkeerbeleid wordt de indeling naar prijsklasse van woningen nader toegelicht. Deze indeling is gebaseerd op de 'aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV) uit 2004. Deze prijsklassen stroken niet meer met de huidige realiteit. In het parkeerbeleid is nadrukkelijk opgenomen dat de gemeente (in dit geval de gemeenteraad) de prijsklassen jaarlijks kan bijstellen.

Sinds de vaststelling van het parkeerbeleid in 2010 heeft er geen indexering van de prijsklassen meer plaatsgevonden. Dit resulteert vaak in een hogere parkeernorm die niet strookt met de daadwerkelijke parkeervraag en vormt een belemmering voor woningbouwontwikkelingen. Vooruitlopend op een algehele herziening van het mobiliteitsbeleid wordt de gemeenteraad voorgesteld om de prijsklassen voor huur- en koopwoningen bij te stellen volgens onderstaande tabel:

Prijsklassen zoals opgenomen in het parkeerbeleid (oud):

Woning goedkoop	Koopprijs < € 200.000,- euro	Huurprijs < € 475,- euro per maand
Woning midden	Koopprijs tussen € 200.000,- euro en € 350.000,- euro	Huurprijs tussen € 475,- euro en € 800,- euro per maand
Woning duur	Koopprijs > € 350.000,- euro	Huurprijs > € 800,- euro per maand

Voorgestelde indexering van de prijsklassen (nieuw):

Woning goedkoop	Koopprijs < € 345.000,- euro	Huurprijs < € 900,07,- euro per maand
Woning midden	Koopprijs tussen € 345.000,- euro en € 420.000,- euro	Huurprijs tussen € 900,07,- euro en € 1184,83,- euro per maand
Woning duur	Koopprijs > € 420.000,- euro	Huurprijs > € 1184,83,- euro per maand

1.2. Waarop zijn bovenstaande bedragen gebaseerd?

De opgenomen prijsklassen voor koopwoningen zijn gebaseerd op de bedragen uit de provinciale woondeal. De indexering van de diverse prijsklassen gebeurt jaarlijks met ingang van 1 januari op basis van de CPI (Consumentenprijsindex). In de Woondeal Limburg wordt de maximale aankoopprijs voor starterswoningen in 2026 verhoogd naar € 345.000,- euro. Woningen onder de maximale aankoopprijs worden in het kader van dit voorstel gezien als 'woning goedkoop'.

De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen wordt in 2026 op € 420.000,- euro vastgesteld. Woningen boven de maximale betaalbaarheidsgrens worden in het kader van dit voorstel gezien als 'woning duur'. Woningen boven maximale aankoopprijs voor starters, maar onder de betaalbaarheidsgrens worden in het kader van dit voorstel gezien als 'woning midden'.

Voor het onderscheid bij goedkope, middeldure en dure huurwoningen is de maximale huurprijs voor sociale, middenhuurwoningen leidend. Vrije sectorhuurwoningen worden in dit kader gezien als dure huurwoningen.

Beslispunten:

1. De prijsklassen van woningen in de 'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw' te indexeren;
2. De bevoegdheid om op basis van indexering de prijsklassen van woningen aan te passen aan het college van B & W te delegeren.
3. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om het besluit op de voorgeschreven wijze bekend te maken.

Argumenten:

1.1 De prijsklassen ten behoeve van het parkeerbeleid zijn al sinds 2010 niet meer geïndexeerd.

In het parkeerbeleid zijn op dit moment de prijsklassen opgenomen op basis van gegevens uit 2010. Sinds de vaststelling van het parkeerbeleid zijn de prijsklassen niet meer geïndexeerd. De prijsklassen zijn in de afgelopen vijftien jaar fors gestegen. Daarom is het wenselijk om - vooruitlopend op nieuwe parkeernormen - de prijsklassen te indexeren.

1.2 De indexering van de prijsklassen leidt tot een lagere parkeerbehoefte voor woningbouwontwikkelingen.

Door de huidige woningprijzen vallen op dit moment (bijna) alle nieuw te bouwen huizen in de categorie 'woning duur'. Dit betekent dat hiervoor de hogere parkeernorm moet worden gehanteerd. Dit kan een belemmering vormen voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Onderstaand voorbeeld illustreert dit:

Er wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een woningbouwplan in het centrum van Heel voor het realiseren van 10 betaalbare koopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens voor een bedrag van € 360.000,-.

Op basis van het huidige parkeerbeleid worden deze woningen aangemerkt als 'woning duur'. In de centrumgebieden geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning wat resulteert in een parkeernorm van 17 parkeerplaatsen.

Als de indexering wordt vastgesteld kunnen de woningen nu aangemerkt worden als 'woning midden'. In de centrumgebieden geldt nu een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert nu in een parkeernorm van 15 parkeerplaatsen.

2.1 De gemeenteraad kan de bevoegdheid tot het indexeren van de prijsklassen in het parkeerbeleid delegeren aan het college van B&W.

In het parkeerbeleid is in paragraaf 4.2 aangegeven dat de prijsklassen jaarlijks kunnen worden bijgesteld door de gemeente. Omdat het parkeerbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad geldt dat de indexering van de prijsklassen ook een raadsbevoegdheid is. De gemeenteraad kan echter besluiten om bepaalde bevoegdheden te delegeren aan het college van B&W. Dit is geregeld in artikel 156 van de Gemeentewet in combinatie met afdeling 10.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het delegeren van de indexering heeft als voordeel dat relatief sneller een wijziging van de prijsklassen kan worden doorgevoerd in het parkeerbeleid.

Risico's:

1.1 Het indexeren van de parkeernormen kan in theorie leiden tot een hogere parkeerdruk in de openbare ruimte.

Het indexeren van de prijsklassen heeft tot gevolg dat er een lagere parkeernorm voor woningbouwontwikkelingen is vereist. Aan de ene kant zorgt een lagere parkeernorm ervoor dat er bij woningbouwontwikkelingen minder ruimte nodig is voor parkeerplaatsen en dus meer ruimte overblijft voor kwalitatief betere woningen zoals het realiseren van meer buitenruimte voor bewoners. Een lagere parkeernorm betekent minder parkeerplaatsen, terwijl het autogebruik in de afgelopen jaren niet is afgenomen. Omdat we structureel op veel plekken een overcapaciteit hebben gevraagd wordt verwacht dat het effect op de openbare ruimte beperkt zal zijn.

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

De bijstelling van de prijsklassen sluit aan bij de afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal Limburg.

Communicatie:

De bijstelling (indexering) van de prijsklassen in het parkeerbeleid wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl

Financiën

Dit voorstel heeft voor de gemeente Maasgouw geen financiële consequenties.

Planning en uitvoering:

Zodra de bijstelling (indexering) van de prijsklassen is gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl kunnen deze bij lopende en nieuwe aanvragen voor omgevingsvergunningen worden toegepast.

Bijlagen:

Bijlage 1: Raadsbesluit

Bijlage 2: Publicatietekst

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider