

## Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede houdende regels omtrent prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering (Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede; gelezen het voorstel van 13 juli 2021, zaaknummer 239124; gelet op artikel 160, eerste lid, onder e van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- de huidige prijsgrenzen uit de woonvisie 2015 en prijsgrenzen en uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering zoals vermeldt in de notitie "Betaalbare huur en koopwoningen in de gemeente Ede" van juni 2019 niet meer aansluiten bij de huidige marktomstandigheden
- voor een effectieve woningbouwprogrammering actuele prijsgrenzen noodzakelijk zijn,

gezien de notitie Aanpassing prijsgrenzen en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021; besluit:

### Artikel 1. Definities

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Nieuwe categorie	Nieuwe prijsgrens
<b>Koop</b>	
Sociale koop	Woningen met een maximale koopprijs € 215.000*
Sociale koop Koopgarant	Woningen met een maximale koopprijs € 225.000 waarvoor de Koopgarant regeling geldt die is ontwikkeld door de stichting OpMaat*
Sociale koop Hoog	Woningen met een koopprijs tot maximaal het bedrag waarvoor het mogelijk is om de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen (2021: €225.000-€325.000)
Bereikbare koop	Woningen met een maximale koopprijs van het bedrag waarvoor het mogelijk is om de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen + €75.000 (2021: €325.000-€400.000)
Dure koop	Woningen met een koopprijs groter dan het bedrag waarvoor het mogelijk is om de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen + €75.000 (2021 > €400.000)
<b>Huur</b>	
Sociale huur	Woningen waarvan de rekenhuur maximaal het in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag is waarbij het mogelijk is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (2021: tot en met €752,33)
Middenhuur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan het in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag is waarbij het mogelijk is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag en minder is dan €1.000 per maand (2021: €752,34 - €1.000)
Dure huur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan €1.000 per maand

2. De voor Sociale koop en Sociale Koop Koopgarant opgenomen prijsgrenzen worden verhoogd met een toeslag van maximaal €15.000 wanneer aan de woning energiebesparende voorzieningen worden getroffen die voldoet aan de voorwaarden van het door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Energiebespaarbudget.

## Artikel 2. Toepassingsbereik

De gemeente Ede hanteert de in deze beleidsregel opgenomen verdeling van prijscategorieën woningen als uitgangspunt voor voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen van tien of meer woningen. De uiteindelijke verdeling wordt per project bepaald na overleg met de betrokken initiatiefnemer.

## Artikel 3. Uitgangspunten woningbouwprogrammering Ede-stad

Voor het gebied Ede-stad geldt als uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering de in tabel 1 opgenomen verdeling over de opgenomen prijscategorieën.

Tabel 1. Woningbouwprogrammering Ede stad

Uitgangspunten Woningbouwprogrammering Stad Ede 2021		
<b>50% Categorie Betaalbaar</b>	35% Sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop 5% tot 10% (inclusief Koopgarant)
	15% Sociaal Hoog	Middenhuur (tot € 1.000 per maand)
		Sociale koop Hoog (tot NHG grens)
<b>20% Categorie Bereikbaar</b>		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
<b>30% Categorie Duur</b>		Koopwoningen vanaf NHG grens + € 75.000
		Dure huur (vanaf € 1.000 per maand)

## Artikel 4. Uitgangspunten woningbouwprogrammering Bennekom en Lunteren

Voor de gebieden Bennekom en Lunteren geldt als uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering de in tabel 2 opgenomen verdeling over de opgenomen prijscategorieën.

Tabel 2. Woningbouwprogrammering Bennekom en Lunteren

Uitgangspunten Woningbouwprogrammering Bennekom en Lunteren 2021		
<b>50% Categorie Betaalbaar</b>	35% Sociaal	25% Sociale huur
		10% Sociale koop (inclusief Koopgarant)
	15% Sociaal Hoog	5% Middenhuur (tot € 1.000 per maand)
		10% Sociale koop Hoog (tot NHG grens)
<b>20% Categorie Bereikbaar</b>		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
<b>30% Categorie Duur</b>		Koopwoningen vanaf NHG grens + € 75.000
		Dure huur (vanaf € 1.000 per maand)

## Artikel 5. Uitgangspunten woningbouwprogrammering Edeveen, De Klomp, Wekerom, Harskamp en Otterlo

Voor de gebieden Edeveen, De Klomp, Wekerom, Harskamp en Otterlo geldt als uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering de in tabel 2 opgenomen verdeling over de opgenomen prijscategorieën.

Tabel 2. Woningbouwprogrammering Edeveen, De Klomp, Wekerom, Harskamp, Otterlo

Uitgangspunten Woningbouwprogrammering Edeveen/de Klomp, Wekerom, Harskamp, Otterlo 2021		
<b>50% Categorie Betaalbaar</b>	20% Sociaal	10% Sociale huur
		10% Sociale koop (inclusief Koopgarant)
	30% Sociaal Hoog	5%-10% Middenhuur (tot € 1.000 per maand)
		20%-25% Sociale koop Hoog (tot NHG grens)
<b>20% Categorie Bereikbaar</b>		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
<b>30% Categorie Duur</b>		Koopwoningen vanaf NHG grens + € 75.000

### **Artikel 6. Slotbepalingen**

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na die van bekendmaking en is van toepassing op plannen waarbij de ter visie legging van de ontwerp planologische maatregel en/of het sluiten van een overeenkomst na die datum plaatsvindt, tenzij er andersluidende afspraken zijn gemaakt.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021.

*Vastgesteld in de vergadering van 13 juli 2021, zaaknummer 239124,*

*Het college voornoemd,*

*drs. R.F. Groen MPA  
de secretaris,*

*mr. L.J. Verhulst  
de burgemeester.*

### **Toelichting**

In deze beleidsregel wordt beschreven wat het uitgangspunt is voor de gemeente Ede bij het sluiten van anterieure overeenkomsten voor woningbouwontwikkeling. Het is te beschouwen als vervanging van de door de raad in april 2019 vastgestelde notitie "Betaalbare koop en huurwoningen". Door de prijsontwikkelingen op de woningbouwmarkt en duurzaamheidseisen zijn de daarin opgenomen uitgangspunten voor woningbouwprogrammering niet langer haalbaar. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de Notitie over aanpassing prijsgrenzen en programmering woningbouw in de gemeente Ede die in juli 2021 is besproken in het college van burgemeester en wethouders. Deze beleidsregel moet worden beschouwd in verbinding met de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede. Deze verordening bevat onder meer een aanduiding van verschillende prijscategorieën woningbouw, welke doelgroepen daarvoor een in aanmerking komen en hoe lang woningen van een bepaalde prijscategorie minimaal beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep.