

## Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede; gelezen het voorstel van 4 oktober 2022, zaaknummer 338223; gelet op artikel 160, eerste lid, onder e van de Gemeentewet; Overwegende dat:

- de huidige prijsgrenzen uit de Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021 niet meer aansluiten bij de huidige marktomstandigheden
- voor een effectieve woningbouwprogrammering actuele prijsgrenzen noodzakelijk zijn, gezien de notitie Aanpassing prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023;

besluit:

### Artikel 1. Definities

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Nieuwe categorie	Nieuwe prijsgrens
<b>Koop</b>	
Sociale koop laag/Koopgarant	Woningen met een maximale koopprijs € 250.000
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 *
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
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
<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
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
Dure huur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan €1.000 per maand

\* De NHG grens per 1-1-2023 is nog niet bekend.

### 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 Gemeente Ede

Voor de gemeente Ede 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		
50% Categorie Betaalbaar	35% Sociaal laag	Sociale huur 30%
		Sociale koop laag/Koopgarant 5%
	15% Sociaal Hoog	Middenhuur (tot € 1.000 per maand) 5%
		Sociale koop Hoog (tot NHG grens) 10%

<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. 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 2022.
3. De 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021' wordt ingetrokken.

*Vastgesteld in de vergadering van 4 oktober 2022, zaaknummer 338223.  
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 een vervolg op de door de raad in april 2019 vastgestelde notitie "Betaalbare koop en huurwoningen" en de "Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021". 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 oktober 2022 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.