

## Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede; gelezen het voorstel van 27 juni 2023, zaaknummer 407787; 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 2022 niet meer aansluiten bij de huidige marktomstandigheden;
- voor een effectieve woningbouwprogrammering actuele prijsgrenzen noodzakelijk zijn, gezien de notitie Aanpassing beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023.

### 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 van € 250.000 (prijspeil 1-1-2023)
Sociale koop Hoog	Koopwoningen met een koopprijs tot maximaal de grens voor betaalbare koop zoals vastgelegd door het rijk in het Besluit woningbouwimpuls 2020 (€ 355.000 in 2023)
Bereikbare koop	Koopwoningen met een koopprijs tussen de prijsgrens van Sociale koop hoog en de ondergrens van de categorie 'Duur' in de Gelderse provinciale woningbouwmonitor (€ 355.001 - € 450.000)
Dure koop	Koopwoningen met een koopprijs vanaf de bovengrens van de bereikbare koop (> 450.000)
<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 €1.023 per maand (prijspeil 1-1-2023)
Dure huur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan €1.023 per maand

### 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 2023

<b>50% Categorie Betaalbaar</b>	35% Sociaal laag	Sociale huur 30%
		Sociale koop laag/Koopgarant 5%
	15% Sociaal Hoog	Middenhuur (tot € 1.023 per maand)
		Sociale koop Hoog (tot grens betaalbaar conform programma Betaalbare woningbouw MinBZK) → voor 2023 € 355.000
<b>20 % Bereikbaar</b>		Koopwoningen in de range: € 355.000 en € 450.000.

		(= de ondergrens van de categorie "duur" die de provincie hanteert in de woningbouwmonitor)
<b>30% Categorie vrije keuze</b>		Koopwoningen met een prijs vanaf € 450.000 Dure huur (vanaf € 1.023 per maand) Invulling met woningen uit betaalbare of bereikbare categorie is ook mogelijk

#### **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 en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023.
3. De 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangpunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2022' wordt ingetrokken.

*Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 27 juni 2023,*

*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 uitgangpunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2022". 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 "Aanpassing beleidsregel prijsgrenzen en programmering woningbouw in de gemeente Ede" die in juni 2023 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.