

Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede;
gelezen het voorstel van 6 februari 2024, zaaknummer 436200;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- de huidige prijsgrenzen uit de Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023 niet meer aansluiten bij de huidige wetgeving en marktomstandigheden;
- voor een effectieve woningbouwprogrammering actuele prijsgrenzen noodzakelijk zijn;

besluit:

vast te stellen de

Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2024

Artikel 1 Definities

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Woningbouwcategorie	Prijsgrens
Koop	
Sociale koop laag/koopgarant	Koopgarantwoningen met een maximale koopprijs van € 275.000 (prijspeil per 1-1-2024)
Sociale koop hoog	Koopwoningen met een koopprijs tot maximaal de grens voor betaalbare koop zoals vastgelegd door het rijk in het Besluit woningbouwimpuls 2020 (€ 390.000 per 1-1-2024)
Bereikbare koop	Koopwoningen met een koopprijs tussen de prijsgrens van Sociale koop hoog en € 450.000 (prijspeil per 1-1-2024)
Dure koop	Koopwoningen met een koopprijs vanaf de bovengrens van de bereikbare koop (> € 450.000,- per 1-1-2024)
Huur	
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 (€ 879,66 per 1-1-2024)
Middenhuur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan het in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag waarbij het mogelijk is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag en maximaal €1123,13 per maand bedraagt (prijspeil juli 2023)
Dure huur	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan €1123,13 per maand (prijspeil juli 2023)

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 2024

60% Categorie Betaalbaar	40% Sociaal laag	Sociale huur minimaal 30%
		Sociale koop laag/Koopgarant 10%
	20% Sociaal hoog	Middenhuur (maximaal € 1123,13 per maand) en/of Sociale koop hoog (maximaal € 390.000,-)
		Invulling met woningen uit de (sub)categorie Sociaal laag is ook mogelijk
10 % Categorie Bereikbaar		Bereikbare koop (€ 390.001,- t/m € 450.000,-)
		Invulling met woningen uit de categorie Betaalbaar is ook mogelijk
30% Categorie Vrije keuze		Dure koop (> € 450.000,-) en/of
		Dure huur (> € 1123,13 per maand)
		Invulling met woningen uit de categorie Betaalbaar en/of Bereikbaar 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 2024.
 3. De 'Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023' wordt ingetrokken.

Vastgesteld in de vergadering van 6 februari 2024, zaaknummer 436200,

*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 en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023". Door de prijsontwikkelingen op de woningbouwmarkt en gewijzigde wetgeving zijn de daarin opgenomen uitgangspunten voor woningbouwprogrammering niet meer actueel.

Deze beleidsregel moet worden beschouwd in verbinding met de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023. 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.