

Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede; gelezen het voorstel van 3 maart 2026, zaaknummer 510912; gelet op artikel 6 van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023 en artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- De huidige prijsgrenzen uit de Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2025 niet meer aansluiten bij de huidige marktomstandigheden;
- voor een effectieve woningbouwprogrammering actuele prijsgrenzen noodzakelijk zijn,

Artikel 1. Definities

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Koop	
Sociale koopwoning hoog	Een betaalbare koopwoning (inclusief keuken en badkamer), zoals bedoeld in artikel 1 onder c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020, met uitzondering van koopwoningen die vallen binnen de categorie sociale koopwoning laag (tot € 420.000,- prijspeil per 1-1-2026)
Dure koopwoning	Koopwoningen (inclusief badkamer en keuken) met een koopprijs vanaf de bovengrens van de betaalbare koop (> € 420.000,- prijspeil per 1-1-2026)
Huur	
Sociale huurwoning	Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€ 932,93 per maand prijspeil per 1-1-2026)
Middenhuurwoning	Een huurwoning voor middenhuur, zoals bedoeld in artikel 1 onder c ten tweede van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (maximaal € 1228,07 per maand prijspeil per 1-1-2026)
Dure huurwoning	Woningen waarvan de rekenhuur meer bedraagt dan € 1228,07 per maand (prijspeil per 1-1-2026)
Algemeen	
Collectief wonen	Een woonvorm waarbij bewoners bewust kiezen om samen te leven en minimaal twee faciliteiten delen. Hier gaat het om 2 of meer van de volgende faciliteiten: een tuin, een wasruimte, ontmoetingsruimte, een klusschuur of gedeeld kantoor. Naast de eigen privéwoning, worden faciliteiten gedeeld met als doel meer gemeenschap, burenhulp en sociale verbinding te creëren.

Artikel 2. Toepassingsbereik

De gemeente Ede hanteert de in deze beleidsregel opgenomen verdeling van prijscategorieën woningen als uitgangspunt voor voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen van 6 of meer woningen.

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 2026

2/3 Categorie Betaalbaar	30% Sociale huurwoning	Huurprijs tot € 932,93
	37% Sociale koopwoning hoog of middenhuurwoning	Middenhuur maximaal € 1228,07 per maand Koopprijs tot maximaal € 420.000,-
1/3 Categorie Vrije keuze		Dure koopwoning (> € 420.000,-) en/of Dure huurwoning (> € 1228,07 per maand) <i>Invulling met de categorie betaalbaar is ook mogelijk</i>

Artikel 4. Afwijkingsbevoegdheid

1. Het college van burgemeester en wethouders kan in de volgende gevallen één of meer bepalingen in deze beleidsregel buiten toepassing laten of daarvan afwijken:
 - a. projecten tot 30 woningen waarbij de financiële haalbaarheid onder druk staat door de programmeringseisen. Daarbij moet tweederde van het programma binnen de categorie betaalbaar worden gerealiseerd;
 - b. projecten waarbij collectief wonen wordt gerealiseerd;
 - c. projecten waarbij woningen voor een of meer van de volgende specifieke doelgroepen worden gerealiseerd:
 - i. studentenwoningen;
 - ii. jongeren- en starterswoningen;
 - iii. zorgwoningen waar een zorgaanbieder aan verbonden is;
 - d. projecten binnen een specifiek deelgebied waar het college van burgemeester en wethouders een aangepast woningbouwprogramma met betrekking tot sociale huur wenselijk vindt.
2. De afwijkingsbevoegdheid wordt als pilot het vierde kwartaal van 2026 geëvalueerd.

Artikel 5. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen de bepalingen in deze beleidsregel in individuele gevallen buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover de toepassing van die bepalingen voor leidt tot gevolgen die onevenredig zijn in verhouding tot de te dienen doelen van deze beleidsregel.

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 en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2026.
3. De 'Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2025' wordt ingetrokken.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 3 maart 2026, zaaknummer 510912.

Het college voornoemd,

*drs. M. Schlebusch
de secretaris,*

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

Toelichting

In deze beleidsregel wordt beschreven wat het uitgangspunt is voor de gemeente Ede bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. 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 2025". Door de prijsontwikkelingen op de woningbouwmarkt en gewijzigde wetgeving zijn de daarin opgenomen uitgangspunten voor woningbouwprogrammering niet meer actueel.

Overgangsrecht Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 kan op basis van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden gestuurd op woonsegmenten via het omgevingsplan. Vóór de inwerkingtreding van deze wet werd met name via een anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan de verdeling van de woonsegmenten bepaald. De instandhouding van deze woonsegmenten werd juridisch geborgd via de Doelgroepenverordening.

Op basis van het stelsel van de Omgevingswet is een afzonderlijke Doelgroepenverordening niet meer mogelijk en zal ook de instandhoudingsverplichting van de verschillende woonsegmenten worden vastgelegd in het omgevingsplan (artikel 5.161c, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Op dit moment is sprake van een overgangsrechtelijke situatie waarbij de Doelgroepenverordening nog wel van toepassing blijft op woningbouwplannen die vóór 1 januari 2024 als ontwerpbestemmings-

plan ter inzage zijn gelegd. Plannen die na deze datum ter inzage zijn gelegd moeten voldoen aan de Omgevingswet. Daarmee zal de juridische sturing volledig in het omgevingsplan (of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) opgenomen moeten worden. Juridisch blijft het overigens ook nog mogelijk om privaatrechtelijk afspraken te maken via de anterieure overeenkomst. In dat opzicht is sprake van een hybride systeem.

De in deze beleidsregel beschreven uitgangspunten worden daarmee juridisch vertaald naar de anterieure overeenkomsten en naar het op te stellen omgevingsplan voor de betreffende ruimtelijke ontwikkeling.

Doelgroepenverordening blijft basis oudere plannen

Een doelgroepenverordening op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) blijft gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Zie artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet, te vinden in het Verzamelbesluit Omgevingswet. Hij houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen (2032). Dan moet de gemeente dus ook de doelgroepenverordening voor de oudere situaties in het omgevingsplan hebben verwerkt.

De gemeente kan de doelgroepenverordening zelf inhoudelijk niet meer wijzigen. Alleen maar gewijzigde regels opnemen in het omgevingsplan. De rechtsgrondslag van de doelgroepenverordening stond namelijk in het Bro en dat is ingetrokken bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het blijft nog wel mogelijk om de prijs- en inkomensgrenzen van de doelgroepenverordening jaarlijks te actualiseren. De juridische grondslag daarvoor is namelijk in deze verordening zelf gegeven.

Pilot voor toepassing afwijkingsbevoegdheid

Bij de actualisatie van de beleidsregel 2026 zien we ruimte om in het kader van een pilot het college van burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid toe te kennen in de hieronder beschreven situaties. De pilot wordt in het laatste kwartaal van dit jaar geëvalueerd. Het gaat om de volgende situaties: Kleine projecten, Collectief wonen, Woonruimte voor specifieke doelgroepen en gebiedsgericht programmeren. Afwijking van de beleidsregel is alleen mogelijk via een collegebesluit.

1. Kleine projecten

Voor projecten tot 30 woningen kan er worden afgeweken van het beleid indien de financiële haalbaarheid daartoe aanleiding geeft. Er wordt in samenwerking met een planeconoom een kader ontwikkeld om deze projecten te toetsen. Wanneer de uitkomst is dat er afgeweken kan worden van de beleidsregel, zal er binnen het maatwerk wel een gedifferentieerd woningbouwprogramma worden gerealiseerd dat aansluit bij de doelstellingen van de gemeente. Dit betekent in ieder geval 2/3 binnen de categorie betaalbaar.

2. Project waarbij collectief wonen wordt gerealiseerd.

Onder collectief wonen verstaan we het volgende: een woonvorm waarbij bewoners bewust kiezen om samen te leven en minimaal twee faciliteiten delen. Hier gaat het om 2 of meer van de volgende faciliteiten: een tuin, een wasruimte, ontmoetingsruimte, een klusschuur of gedeeld kantoor. Naast de eigen privéwoning, worden faciliteiten gedeeld met als doel meer gemeenschap, burenhulp en sociale verbinding te creëren. Binnen collectief wonen zien we ook de ruimte om woningbouwprojecten die voortkomen uit erfdelen een plek te geven. Voor erfdelen wordt dan het woningbouwprogramma aangehouden, zoals weergegeven in de pilot: minimaal 50% van de woningen of wooneenheden binnen de NHG-grens. Minimaal 20% van de woningen in de categorie 'bereikbaar' (maximaal NHG-grens + € 75.000). Maximaal 30% van de woningen (inclusief de bestaande woning) vrije prijsvorming.

3. Woonruimte voor een specifieke (zorg)doelgroep

Als derde afwijkingsgrond zien we ruimte om af te wijken van de beleidsregel wanneer er woningen worden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen. Het gaat hier om Studentenwoningen, Jongeren- en starterswoningen en woningen waarbij zorg van toepassing is. Het gaat bij deze laatste om projecten waarbij een zorgaanbieder betrokken is.

4. Wanneer een specifiek gebied vraagt om een aangepast woningbouwprogramma.

Voor deze laatste afwijkingsgrond gaat het om het toepassen van het aandeel sociale huur bij woningbouwontwikkeling in Ede-stad.

Het uitgangspunt blijft het toevoegen van 30% sociale huur in een project. Op projectniveau kan een afwijkend aandeel worden toegepast als dit de balans in de stad verbetert en leidt tot een betere spreiding van sociale huur. In veel buurten met een goede leefbaarheid en relatief weinig sociale huur is het wenselijk meer dan 30% sociale huur te realiseren. In buurten waar het aandeel sociale huur hoger is dan 30% én de leefbaarheid onder druk staat, kan geadviseerd worden een lager percentage sociale huur toe te passen.

Buurten die in aanmerking komen voor een lager percentage sociale huur op projectniveau zijn de Vogelbuurt, De Burgen, De Horsten, De Dalen, Uitvindersbuurt, HEZ en het transformatiegebied Galvanistraat-Pascalstraat vanwege de specifieke ligging nabij HEZ en bedrijvigheid.

Het zijn buurten met een combinatie van de volgende eigenschappen:

- Meer dan 30% sociale huur in de huidige situatie
- Landelijke leefbarometer, score zwak tot zeer onvoldoende
- Ede Gebiedsanalyse, minimaal twee indicatoren onder het Edese gemiddelde

Hardheidsclausule

De hardheidsclausule biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij *onvoorziene* omstandigheden in een individueel geval af te wijken van de beleidsregel wanneer strikte toepassing zou leiden tot onredelijke gevolgen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer onvoorziene bijzondere omstandigheden van een situatie niet recht doen aan het doel van de regeling. Het college kan in dergelijke individuele gevallen één of meer artikelen buiten toepassing laten om onredelijke gevolgen voor betrokkenen te voorkomen.