Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Ede (omzetting doelgroepenverordening)

Datum: 9 juni 2026

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

1.1. INLEIDING 3
1.2. WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN: WAT IS HET? 3
1.3. LEESWIJZER 3

2. JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE CONTEXT 4

2.1. OMGEVINGSVISIE EDE 2040 4
2.2. HOE IS HET GEREGELD IN DE OMGEVINGSWET? 4
2.3. WELKE INSTRUCTIEREGELS ZIJN VAN TOEPASSING? 4
2.4. KEUZE OMGEVINGSPLAN GEMEENTE EDE 5

3. VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE 5

3.1. VOOROVERLEG EN PARTICIPATIE 5
3.2. FORMELE PROCEDURE 5

4. UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL 6

5. JURIDISCHE PLANOPZET EN WAS-WORDT OVERZICHT 6

WAS - WORDT 'VERORDENING DOELGROEPEN SOCIALE WONINGBOUW EN MIDDENHUUR 2023 7

1. Inleiding

1.1. Inleiding

De juridische sturing van betaalbare woningen in ruimtelijke projecten gebeurt op dit moment op verschillende manieren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van privaatrechtelijke afspraken in de overeenkomsten en zijn er ontwikkelingen waarbij dit is vastgelegd in het 'bestemmingsplan' op basis van de inmiddels vervallen Wet ruimtelijke ordening. De uitwerking in een 'bestemmingsplan' vereiste een juridisch koppeling met de doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening werden de verschillende doelgroepen, instandhoudingstermijnen en prijsgrenzen vastgelegd.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de juridische sturing eenvoudiger geworden, omdat het geheel nu verwerkt moet worden in het omgevingsplan. Daarmee is er geen afzonderlijke doelgroepenverordening meer nodig. Privaatrechtelijke afspraken in een overeenkomst blijven ook mogelijk, maar voor de juridische houdbaarheid van die afspraken moet een koppeling worden gemaakt met het publiekrechtelijk instrumentarium, in casu het omgevingsplan. Dat vergroot namelijk de inzichtelijkheid van het omgevingsrecht. Op dit moment is sprake van een complexe overgangsrechtelijke situatie, omdat de doelgroepenverordening alleen nog van toepassing is op de woningbouwplannen die voor 1 januari 2024 in procedure zijn gebracht. Voor nieuwe plannen moet een regeling worden opgenomen in het op te stellen omgevingsplan.

De gemeente Ede werkt op een projectmatige wijze aan het nieuwe Omgevingsplan gemeente Ede. Dit wordt ook wel het transitieproces genoemd waarin alle bestemmingsplannen, lokale verordeningen gericht op de fysieke leefomgeving en de overgedragen milieuregels door de rijksoverheid worden verwerkt in één ingegraal omgevingsplan. Dat is een omvangrijk en complex project dat meerdere jaren duurt. Om op een efficiënte wijze te sturen op betaalbare woningen in ruimtelijke projecten, is het gewenst om de omzetting van de doelgroepenverordening te verwerken in een tijdelijk hoofdstuk van het Omgevingsplan gemeente Ede. Daarmee wordt het mogelijk om bij nieuwe woningbouwprojecten de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen juridisch te borgen met deze juridische regels. Zodra het complete transitieproces van het omgevingsplan is afgerond, dan 'verhuizen' we deze regels op termijn naar een andere plek in de nieuwe definitieve juridische structuur.

1.2. Wijzigingsbesluit omgevingsplan: wat is het?

De procedure voor een wijzigingsbesluit omgevingsplan wordt gevoerd als een initiatief niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan of als er beleidmatige aanleiding bestaat om juridische regels op te nemen of te wijzigen in het geldende omgevingsplan. In het voorliggende wijzigingsbesluit gaat het niet om een concreet initiatief of plan, maar om een robuuste juridische regeling om betaalbare woningen te behouden voor de verschillende doelgroepen. Met het wijzigingsbesluit wordt een tijdelijk hoofdstuk 21 toegevoegd aan het Omgevingsplan gemeente Ede waarin bestaande regels uit de 'verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023' (hierna te noemen: doelgroepenverordening) worden omgezet.

1.3. Leeswijzer

De voorliggende motivering is opgebouwd uit vijf hoofdstukken.
In hoofdstuk 2 wordt de juridische en beleidsmatige context beschreven.
In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de voorbereiding en participatie van het plan.
In hoofdstuk 4 verantwoorden we de uitvoerbaarheid en het kostenverhaal.
Tot slot komt in hoofdstuk 5 de juridische uitwerking aan de orde met daarbij een 'was-wordt overzicht' waarin navolgbaar wordt gemaakt op welke wijze de doelgroepenverordening is verwerkt in het Omgevingsplan gemeente Ede.

2. Juridische en beleidsmatige context

2.1. Omgevingsvisie Ede 2040

In Ede zien we de druk op de woningmarkt toenemen. Het aanbod van woningen blijft achter op de vraag. Daarbij is er een grote vraag naar betaalbare woningen. In de Omgevingsvisie wordt richting gegeven aan een prettige en gezonde leefomgeving. Dit komt terug in verschillende thema's, zoals sturing op de milieugebruikersruimte en het bevorderen en beschermen van de ruimtelijke kwaliteit. Een gezonde leefomgeving, een goede mentale en fysieke gezondheid, een passende woning en goede voorzieningen zijn belangrijke randvoorwaarden om prettig en gezond te kunnen wonen en leven.

In de Omgevingsvisie is bepaald dat wordt gestuurd op een gevarieerd woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming. Er wordt onder andere ingezet op het opbouwen van een woningvoorraad met passende woning - qua vorm en prijs - voor alle doelgroepen. De dorpen bouwen voor eigen behoefte en behoud van voorzieningen.

2.2. Hoe is het geregeld in de Omgevingswet?

In artikel 1.3 Omgevingswet zijn de maatschappelijke doelen van de wet opgenomen. De Omgevingswet is gericht op een duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu. Het sturen op voldoende woningbouw voor de verschillende doelgroepen is daarmee een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het thema 'wonen' komt verder ook terug door de sturing op 'bouwwerken' in de Omgevingswet. Het realiseren van 'bouwwerken' is benoemd als onderdeel van de fysieke leefomgeving (artikel 1.2, lid 2 sub a Omgevingswet). Het gaat daarbij om verschillende bouwwerken ten behoeve van onder andere wonen of andere gebruiksfuncties in de fysieke leefomgeving. De gemeente Ede is op basis van de Omgevingswet met bijbehorende regelingen (algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen) bevoegd om daarvoor regels op te nemen in het omgevingsplan (artikel 2.1 Omgevingswet).

2.3. Welke instructieregels zijn van toepassing?

In afdeling 2.5. Omgevingswet is bepaald dat het Rijk en/of de provincie instructies kunnen geven aan de gemeente voor het bereiken van gewenste doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

In artikel 5.129g Besluit Kwaliteit leefomgeving is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Dit is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er werkelijk behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied past. Bij de vaststelling van het voorliggende Omgevingsplan gemeente Ede hoeven we niet te toetsen aan deze bepaling, omdat in de basis sprake is van een omzetting van bestaande regels uit de doelgroepenverordening. Deze instructieregel zal met name verantwoord moeten worden bij nieuwe projecten en gebiedsontwikkelingen waarvoor afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen worden geschreven.

In artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving is een bepaling opgenomen op basis waarvan de gemeente via het omgevingsplan kan sturen op woningbouwcategorieën. De gemeente kan in het omgevingsplan percentages en/of concrete kavels aanwijzen voor specifieke woningbouwcategorieën zodat woningen worden gebouwd voor doelgroepen waarvoor de markt onvoldoende bouwt. De instructieregel voor woningbouwcategorieën maakt het mogelijk regels te stellen voor sociale huur- en koopwoningen, woningen voor middenhuur en woningen in particulier opdrachtgeverschap. De gemeente kan hiermee dus sturen op de woningmarkt.

De instructieregel bepaalt wanneer regels over bijzondere woningbouwcategorieën mogen worden opgenomen. Dit mag alleen als het omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat die vallen in de categorie van bouwactiviteiten waarvoor de kosten moeten worden verhaald. Het is niet van belang of er nog daadwerkelijk kosten moeten worden verhaald. Het betreft alleen de aanwijzing van bouwactiviteiten waarvoor de instructieregel geldt. Deze lijst van bouwactiviteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het gaat dus niet over bestaande woningen. De instructieregel stelt geen eisen aan het detailniveau van de regels. Het omgevingsplan kan percentages voor

categorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de hele gemeente. Het kan ook voor een woningbouwcategorie concrete kavels aanwijzen.

De sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen zijn bestemd voor doelgroepen. Het omgevingsplan omschrijft de verschillende doelgroepen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand moet worden gehouden voor de aangewezen doelgroep. Artikel 5.161c Bkl stelt randvoorwaarden voor het vaststellen van de termijnen.

2.4. Keuze omgevingsplan gemeente Ede

Sturen op een gevarieerd woningbouwprogramma heeft een centrale rol in de verschillende projecten en gebiedsontwikkelingen die op dit moment in voorbereiding zijn. Daarbij wordt met name gestuurd op de aantallen en woningcategorieën die nodig zijn om de maatschappelijke doelen uit de Omgevingsvisie Ede te halen. Per project wordt in dat kader onder andere gemotiveerd dat wordt voldaan aan de hierboven genoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' en dat woningbouwpercentages voor Ede worden gehaald conform de 'beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering'.

In het voorliggende wijzigingsbesluit wordt de basis opgenomen om de gewenste sturing juridisch vorm te kunnen geven. Een belangrijk onderdeel daarvan is het sturen op doelgroepen en het beschikbaar houden van verschillende woningbouwcategoriën. Voorheen werd dat vorm gegeven door afspraken over woningcategoriën vast te leggen in overeenkomsten, het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening. In de nieuwe situatie komt dit tezamen terug in het omgevingsplan. De overeenkomst zal in veel gevallen ook ingezet worden om de afspraken over woningbouwpercentages en categoriën aan de voorkant goed vast te leggen.

De regels uit de doelgroepenverordening worden in het Omgevingsplan gemeente Ede uitgewerkt in een afzonderlijk tijdelijk hoofdstuk. Daarmee wordt het mogelijk om bij nieuwe woningbouwprojecten de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen juridisch te borgen met deze juridische regels. Zodra het complete transitieproces van het omgevingsplan is afgerond, dan 'verhuizen' we deze regels op termijn naar een andere plek in de nieuwe definitieve juridische structuur.

3. Voorbereiding en participatie

3.1. Vooroverleg en participatie

Het wijzigingsbesluit is gericht op de omzetting van de juridische regels uit de doelgroepenverordening naar het Omgevingsplan gemeente Ede. Het wijzigingsbesluit kan daarmee worden gezien als hoofdzakelijk een juridisch technische uitwerking waarbij een afstemming met ketenpartners niet nodig is. Ook heeft het opzetten van een participatieproces met inwoners en bedrijven geen meerwaarde. Op basis van de wettelijke procedurebepalingen zal het ontwerp wijzigingsbesluit wel gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor eventuele zienswijzen.

3.2. Formele procedure

Gemeenten moeten het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan digitaal publiceren via de 'Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen' (LVBB). De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Het ontwerp wijzigingsbesluit en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een aparte nota, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen. Hierna stelt de gemeenteraad het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan vast.

De gemeente maakt het defintieve besluit bekend door het te publiceren in het gemeenteblad via het LVBB. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.
Wanneer er zienswijzen zijn ingediend, stuurt het bevoegd gezag een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend. Het bevoegd gezag vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen (artikel 16.78, lid 1, Omgevingswet).

4. Uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Het voorliggende wijzigingsbesluit maakt geen 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk. Daarmee is er geen sprake van wettelijk kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het wijzigingsbesluit is gericht op de omzetting van bestaande juridische regels uit de doelgroepenverordening om de instandhouding van betaalbare woningen publiekrechtelijk te borgen. Daarvoor is geen nader onderzoek of motivering noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit aan te tonen.

5. Juridische planopzet en was-wordt overzicht

De juridische regels worden opgenomen in een tijdelijk hoofdstuk 21. Daarmee houden we overzicht op het nieuw op te stellen omgevingsplan tijdens de gehele transitieperiode. Daarbij worden namelijk de hoofdstukken 1 t/m 18 verder ingevuld op basis van het voorwerk dat momenteel wordt vericht. De uitwerking van het complete nieuwe omgevingsplan kan voor de geïntereseerde lezer gevolgd worden via de zogenaamde 'pré-omgeving' van het DSO (https://pre.omgevingswet.overheid.nl/home). Het voorliggende wijzigingsbesluit kan worden geraadpleegd via de zogenaamde 'productie-omgeving' van het DSO: https://omgevingswet.overheid.nl/home

In onderstaande overzicht leest u de was-wordt situatie tussen de doelgroepenverordening en het Omgevingsplan gemeente Ede. In de artikelsgewijze toelichting van het wijzigingsbesluit leest u per artikel een nadere uitwerking van doel en strekking van de betreffende juridische regel.

De aanwijzing van de concrete woningbouwcategorieën kan in het omgevingsplan op twee manieren worden verwerkt. Voor zover de concrete kavels bekend zijn, dan worden deze op kavelniveau aangewezen in artikel 21. 2 met een bijbehorend werkingsgebied. Voor grotere projecten of gebiedsontwikkelingen die meerdere jaren duurt, zal dat niet altijd mogelijk zijn. In die situaties kunnen in artikel 21.3 op gebiedsniveau afspraken worden vastgelegd. Daarbij kunnen verschillende percentages per gebied worden vastgelegd.

Voor nieuwe woningbouwprojecten zullen we op basis van deze systematiek de verschillende woningbouwcategorieën aanwijzen en op de kaart vermelden. Voor de reeds gerealiseerde woningen waarvoor instandhoudingsverplichtingen gelden willen we in 2026 eerst een goede inventarisatie opstellen om een actueel beeld te krijgen voor welke woningen de instandhoudingsverplichtingen nog gelden. Zodra dit is afgerond, dan worden deze in een opvolgende procedure verwerkt op het kaartbeeld. Het bepaalde in artikel 21.2 heeft daarmee bij de vaststelling van het voorliggende wijzigingsbesluit nog geen concrete locaties op de kaart. Om de 'basisregeling' wel al zichtbaar te maken in het Omgevingsloket (DSO) nemen we daarvoor een klein werkingsgebied op ter plaatse van de vijver naast het gemeentekantoor. Deze systematiek is eerder toegepast door de gemeente Amsterdam en inmiddels akkoord bevonden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De regels in het voorliggende wijzigingsbesluit zijn wel gericht op de bestaande woningbouwprojecten met instandhoudingstermijnen. Daarvoor is in artikel 21.3, eerste lid een regeling opgenomen. Daarmee is in feite op een vergelijkbare wijze als in de doelgroepenverordening voorzien in een publiekrechtelijke regeling zonder dat concrete locaties op kaart zijn vermeld. Op termijn is het dan de bedoeling dat alles op de kaart van het omgevingsplan staat vermeld.

Was - wordt ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur 2023

Artikel	Omschrijving regeling	Verplaatst naar:	Toelichting
Artikel 1	Begripsbepalingen		
	In het bepaalde bij of krachtens deze verordening wordt verstaan onder: a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. b. huishouden: een huishouden, bestaande uit een natuurlijk persoon en/of zijn niet duurzaam gescheiden echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de te huren of aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen conform artikel 4 Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen. c. huishoudinkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of, wanneer geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon krachtens de Wet op de loonbelasting 1964 in het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning. d. inkomensgrens sociale huur: Inkomensgrens als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. e. middenhuur woning: een huurwoning voor middenhuur, zoals bedoeld in artikel 1 onder c ten tweede van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. f. 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. g. sociale koopwoning laag: een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, die in erfpacht wordt uitgegeven conform de ‘Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 juni 2023’, ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 19 april 2023 in deel 86396, nummer 41 (sociale koopwoning Koopgarant). h. sociale koopwoning hoog: een betaalbare koopwoning (inclusief	Deels overgenomen artikel 1.1 Omgevingsplan (begripsbepalingen)	De meeste begripsbepalingen zijn overgenomen in het Omgevingsplan Ede. Het begrip ‘aanvanghuurprijs’ is overbodig. Deze term wordt gebruik in de definitie van ‘sociale huurwoning’. De uitleg/bedoeling komt voldoende tot uiting in de juridische regels zelf. Het begrip wordt ook gebruikt in het Besluit kwaliteit leefomgeving en daar ook niet nader omschreven. Voor het goede overzicht worden overbodige regels en definitie zoveel mogelijk geschrapt. Het begrip ‘huishouden’ is aangepast aan een voorstel dat vanuit de VNG beschikbaar is gesteld. Dit sluit aan bij het begrip ‘huishouden’ zoals dat ook in de bestemmingsplannen werd gebruikt. ***Huishouden:*** ***persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.*** De begrippen voor ‘middenhuur woning’, ‘sociale huurwoning’, ‘sociale koopwoning laag’, ‘sociale koopwoning hoog’ worden overgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat de categorie ‘sociale koopwoning laag’ alleen nog maar betrekking zal hebben op de reeds uitgegeven percelen. Het gaat hierbij om de zogenaamde ‘koopgarantwoningen’ die via erfpacht zijn uitgegeven. Per eind 2025 heeft de gemeente besloten om deze categorie niet meer in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen.

	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. i. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.		
Artikel 2	Doelgroep sociale huurwoningen		
	De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens die op het moment van start van de inschrijfprocedure van de desbetreffende woning een huishoudinkomen hebben niet hoger dan de inkomensgrens sociale huur.	Overgenomen in artikel 21.4., eerste lid Omgevingsplan gemeente Ede	Dit artikel is ongewijzigd overgenomen. Voor het gebruiksgemak zijn daarbij in het Omgevingsplan gemeente Ede hyperlinks (verwijzingen) aangebracht naar de begripsbepalingen.
Artikel 3	Doelgroep sociale koopwoningen laag		
Lid 1	De doelgroep voor sociale koopwoningen laag zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 70.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.	Overgenomen in artikel 21.6, eerste lid Omgevingsplan gemeente Ede	De eerste zin is ongewijzigd overgenomen. Voor het gebruiksgemak zijn daarbij in het Omgevingsplan gemeente Ede hyperlinks (verwijzingen) aangebracht naar de begripsbepalingen. Het tweede deel van deze regel past niet goed binnen de juridische systematiek van de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt daarvoor andere oplossingen. Een generieke aanpassing van het norminkomen kan het college van Burgemeester en wethouders doorvoeren via een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan zelf. De gemeenteraad kan het college hiertoe de bevoegdheid geven op grondslag van artikel 2.8 Omgevingswet (delegatiebesluit).
Lid 2	De koper van een sociale koopwoning laag dient de sociale koopwoning zelf te gaan bewonen.	Overgenomen in artikel 21.6., derde lid Omgevingsplan gemeente Ede	Zie toelichting artikel 3, lid 1.
Artikel 4	Doelgroep sociale koopwoningen hoog		
Lid 1	De doelgroep voor sociale koopwoningen hoog zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudeninkomen van maximaal € 95.000,- bruto hebben. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.	Overgenomen in artikel 21.7., eerste lid Omgevingsplan gemeente Ede	Zie toelichting artikel 3, lid 1.
Lid 2	De koper van een sociale koopwoning hoog dient de sociale koopwoning zelf	Overgenomen in artikel 21.7., derde	Zie toelichting artikel 3, lid 1.

	te gaan bewonen.	lid Omgevingsplan gemeente Ede	
Artikel 5	Doelgroep middenhuur woningen		
	De doelgroep voor middenhuur woningen zijn huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 70.149,- bruto hebben voor eenpersoonshuishoudens en een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 93.531,- bruto hebben voor meerpersoonshuishoudens. Burgemeester en wethouders kunnen dit norminkomen aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.	Overgenomen in artikel 21.5., eerste lid Omgevingsplan gemeente Ede	Zie toelichting artikel 3, lid 1.
Artikel 6	Differentiatie woningbouw		
Lid 1	Burgemeester en wethouders leggen in een beleidsregel de uitgangspunten voor de programmering vast voor woningbouwplannen van ten minste 10 woningen. Op basis van deze uitgangspunten wordt per plan het gesprek gevoerd met de initiatiefnemer en voor wat betreft de categorieën sociale huur, sociale koop laag en hoog en middenhuur zullen de overeengekomen percentages worden vastgelegd in het bestemmingplan (en vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Omgevingsplan).	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.11. Omgevingsplan gemeente Ede	Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de 'Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede'. Deze beleidsregels worden toegepast bij de gemeentelijke toestemming voor de nieuwe ontwikkeling via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of wijziging van het Omgevingsplan Ede. In het Omgevingsplan gemeente Ede nemen we expliciet op dat de verdeling wordt uitgewerkt door het college via beleidsregels. In het omgevingsplan maken we daarvoor een dynamische beleidsverwijzing. Dit is vergelijkbaar met de parkeernormering en het welstandbeleid. In het Omgevingsplan gemeente Ede wordt niet meer vastgelegd vanaf welk aantal de beleidsregel wordt toegepast. Dat geeft meer flexibliteit om in te spelen op actuele marktomstandigheden. Het aantal wordt wel opgenomen in de beleidsregels zelf.
Lid 2	Woningen in de sociale huur, middenhuur, sociale koop laag en sociale koop hoog worden door verhuurder respectievelijk verkoper uitsluitend verhuurd respectievelijk verkocht aan de doelgroep zoals omschreven in de artikelen 2, 3, 4 en 5 van deze verordening.	Verwerkt bij de juridische aanwijzing van de verschillende categorieën in artikel 21.2 Omgevingsplan gemeente Ede.	Deze juridische regels zijn verwerkt in de aanwijzing van de verschillende woningbouwcategoriën. Daarbij is bepaald dat de eigenaar of zakelijk gerechtigde de betreffende woning beschikbaar moet houden voor de omschreven doelgroepen in hoofdstuk 21.
Lid 3	Burgemeester en wethouders kunnen het in lid 1 genoemde aantal woningen aanpassen.	Vervallen.	In het Omgevingsplan gemeente Ede wordt de juridische grondslag opgenomen voor het college om beleidsregels op te stellen voor de verschillende woningbouwcategorieën bij nieuwe ontwikkelingen. Daarin kan op basis van de marktomstandigheden worden bepaald vanaf welk aantal woningen sturing wenselijk is. Het bepaalde in artikel 6, lid 3 is daarmee overbodig.

Artikel 7	Instandhoudingstermijn		
Lid 1	Sociale huurwoningen blijven gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.2. en 21.3. Omgevingsplan gemeente Ede	Deze regeling is in het Omgevingsplan gemeente Ede samengevoegd met de 'aanwijzing' van een specifieke woningbouwcategorie. Daarmee wordt via het omgevingsloket (DSO) direct zichtbaar welke woningen een bijzondere status hebben. Gelijktijdig met de aanwijzing wordt dan ook de instandhoudingstermijn vermeld per wonginbouwcategorie. Er wordt een afzonderlijk artikel opgenomen voor aanwijzingen op gebiedsniveau. Het is denkbaar dat tijdens de voorbereiding van een project of de juridische procedure het nog niet duidelijk is welke kavels worden aangewezen voor de woningbouwcategorieën. Op dat moment wordt dan gewerkt met een percentage. Dit wordt vormgegeven in een afzonderlijk artikel. Zodra de woningen zijn gerealiseerd, dan kunnen deze locaties bij een periodieke actualisatie van het Omgevingsplan Ede worden overgezet naar de aanwijzing op kavelniveau. Daarmee blijft het overheidsrecht overzichtelijk.
Lid 2	Sociale koopwoningen laag blijven gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning laag beschikbaar. Heruitgifte van een sociale koopwoning laag vindt binnen deze termijn plaats aan de doelgroep.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.2. Omgevingsplan gemeente Ede	Zie toelichting artikel 7, lid 1.
Lid 3	Sociale koopwoningen hoog blijven gedurende een termijn van 1 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale koopwoning hoog beschikbaar.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.2. Omgevingsplan gemeente Ede	Zie toelichting artikel 7, lid1.
Lid 4	Middenhuur woningen blijven gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname beschikbaar voor de doelgroep als middenhuur woning.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.2. Omgevingsplan gemeente Ede	Zie toelichting artikel 7, lid 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat bij de omzetting van de regels de overgangsrechtelijke bepaling uit artikel 13 wordt verwerkt. Zie ook toelichting artikel 13.
Lid 5	Onder 'eerste ingebruikname' wordt verstaan: de eerste bewoning - te berekenen vanaf de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen.	Gewijzigd overgenomen in artikel 1.1. (begripsbepalingen)	De term 'eerste ingebruikname' is opgenomen in de begripsbepalingen. Daarbij is de omschrijving ook aangepast. Daarbij is toegevoegd dat het gaat om een eerste bewoning nadat de woning is aangewezen als specifiek woningbouwcategorie in het Omgevingsplan gemeente Ede én gerekend vanaf de eerste bewoning door inschrijving in de Basisregistratie Personen.
Artikel 8	Prijsgrenzen sociale koopwoningen		
Lid 1	De prijsgrenzen voor sociale koopwoningen zijn als volgt: a. De prijs van een sociale koopwoning laag bedraagt maximaal € 250.000,-. Dit bedrag wordt elk	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.6. en 21.7. Omgevingsplan gemeente Ede	De prijsgrenzen voor sociale koopwoningen worden overgenomen in het Omgevingsplan gemeente Ede. De inhoud wordt per woningbouwcategorie samengevoegd met andere regels uit de doelgroepenverordening. Daarmee wordt de regelgeving overzichtelijker.

	kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex. b. De koopprijs VON van een sociale koopwoning hoog bedraagt maximaal € 355.000,-. Dit bedrag wordt elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex, zoals bepaald in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.		
Lid 2	De in het eerste lid van dit artikel genoemde maximale koopprijsgrenzen kunnen door burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.	Vervallen.	Deze regel past niet goed binnen de juridische systematiek van de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt daarvoor andere oplossingen. Een generieke aanpassing van de maximale kooprijsgrenzen kan het college van Burgemeester en wethouders doorvoeren via een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan zelf. De gemeenteraad kan het college hiertoe de bevoegdheid geven op grondslag van artikel 2.8 Omgevingswet (delegatiebesluit).
Lid 3	De hoogte van de koopprijs van sociale koopwoningen hoog dient gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, derde lid, te blijven vallen onder de het maximale bedrag zoals genoemd in het eerste lid onder b van dit artikel.	Vervallen.	Gelet op de korte instandhoudingstermijn van één jaar van deze categorie, heeft het bepaalde in dit lid geen toegevoegde waarde.
Artikel 9	Prijsgrenzen middenhuur woningen		
Lid 1	De huurprijsgrenzen voor middenhuur zijn als volgt: a. De aanvangshuur voor middenhuur woningen bedraagt ten minste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag. b. De aanvangshuur voor middenhuur woningen bedraagt ten hoogste € 1023,- (prijspeil 1 januari 2023). Deze bovengrens wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, wordt gewijzigd, zoals bepaald in artikel 1 onder c ten tweede van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.5. Omgevingsplan gemeente Ede	De prijsgrenzen voor middenhuur woningen worden overgenomen in het Omgevingsplan gemeente Ede.
Lid 2	De in het eerste lid onder b van dit artikel genoemde maximale aanvangshuur kan door burgemeester en wethouders worden aangepast als de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.	Vervallen.	Zie toelichting artikel 8, lid 2.

Lid 3	De hoogte van de aanvangshuur van middenhuur woningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 7, vierde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte van de bedragen zoals genoemd in het eerste lid onder a. en b. van dit artikel.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.5. Omgevingsplan gemeente Ede	Dit onderdeel is verwerkt in de juridische regel waarbij de huurprijs wordt bepaald. Daarbij is toegevoegd dat 'bij elke aanvang' de huurprijs in overeenstemming moet zijn met de aanwijzing.
Artikel 10	Inkomenstoetsing		
Lid 1	De verkoper van sociale koopwoningen (laag en hoog) toont per project aan dat de kopers voldoen aan de inkomensgrenzen als bedoeld in artikel 3 en 4. Hiervoor is een standaard procesopzet gemaakt die voorafgaand aan de verkoop van het project met de ontwikkelaar/verkoper wordt overeengekomen en op basis waarvan de toetsing door de gemeente plaatsvindt. Na een positieve toetsing door de gemeente waaruit blijkt dat de potentiële kopers behoren tot de doelgroep als bedoeld in artikel 3 respectievelijk artikel 4 van deze verordening kan de verkoper de woningen aan deze personen verkopen.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.8. Omgevingsplan gemeente Ede	De inkomenstoets is in het Omgevingsplan gemeente Ede verwerkt als een 'meldingsplicht'. Daarmee kan het bevoegd gezag controleren of wordt voldaan aan de gestelde regels. In de regels van het Omgevingsplan gemeente Ede wordt daarnaast gewerkt met een 'informatieplicht'. Juridisch verschillen deze vormen waarbij met de melding een aantal dagen moet worden gewacht met de verdere uitvoering. Het karakter van een informatieplicht is met name gericht op het verstrekken van informatie en staat niet direct in relatie tot het moment van de uitvoering van de activiteit. De oude regels verwezen naar een 'procesopzet' dat niet is gepubliceerd. Dat sluit niet aan bij het inzichtelijk maken van de regels. De inkomenstoets en wat daarvoor nodig is wordt daarom verwerkt in het Omgevingsplan gemeente Ede. Vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) wordt daarbij ook expliciet bepaald dat het proces daarvoor geregistreerd wordt in het verwerkingsregister AVG.
Lid 2	Een middenhuur woning wordt uitsluitend verhuurd aan een huurder die behoort de doelgroep bedoeld in artikel 5. De eigenaar van de woning is verplicht: a. om voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst een verklaring te doen toekomen aan burgemeester en wethouders waaruit blijkt dat het inkomen van de huurder is getoetst; b. om de gegevens waaruit het inkomen van de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst blijkt te bewaren gedurende de instandhoudingstermijn bedoeld in artikel 7.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.10. Omgevingsplan gemeente Ede	Dit onderdeel is in het Omgevingsplan gemeente Ede samengevoegd met de toetsing van het 'huurcategorie'. Dat is overzichtelijker.
Artikel 11	Meldingsplicht		
Lid 1	De eigenaar van een sociale huurwoning of middenhuur woning, met uitzondering van de woningcorporaties, overlegt gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks een	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.10. Omgevingsplan gemeente Ede	In het Omgevingsplan gemeente Ede zijn de regels over toezicht op de naleving van het huurcategorie samengevoegd. Daarbij is gekozen voor een 'informatieplicht', omdat dit goed aansluit bij het beoogde doel. De rechten en plichten zijn namelijk voldoende

	overzicht aan burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met deze verordening.		bepaald en duidelijk in het omgevingsplan zelf. De controle daarop kan daarmee dan goed via een 'informatieplicht' worden opgenomen.
Lid 2	De verhuurder, met uitzondering van de woningcorporaties, meldt een mutatie gedurende de termijn van instandhouding binnen vier weken na de ingangsdatum van het huurcontract aan burgemeester en wethouders en toont daarbij aan dat de woning verhuurd is aan een huurder met een inkomen zoals aangegeven in artikel 5 van deze verordening.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.10. Omgevingsplan gemeente Ede	Zie toelichting artikel 11, lid 1.
Artikel 12	Toezichthouders		
	Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.	Vervallen.	In de Omgevingswet is geregeld op welke wijze toezicht en handhaving moet plaatsvinden. Daarmee kan deze lokale regel vervallen.
Artikel 13	Overgangsrecht		
	Voor middenhuur woningen waarvan de eerste ingebruikname is gelegen vóór de dag van inwerkingtreding van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022' (vastgesteld op 7 april 2022, kenmerk 287866), derhalve vóór 20 april 2022, blijft de instandhoudingstermijn 12 jaar in plaats van 15 jaar.	Gewijzigd overgenomen in artikel 21.2. Omgevingsplan gemeente Ede	Voor het goede overzicht is deze overgangsbepaling direct verwerkt in het artikel waarin de aanwijzing en instandhouding wordt geregeld. In dit geval is een eerbiedigende werking voor oudere situaties goed te combineren met de basisregel over de instandhoudingstermijn.
Artikel 14	Hardheidsclausule		
	Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.	Vervallen	In het nieuwe wettelijke systeem is een afzonderlijke hardheidsclausule niet nodig. Op twee manieren kan maatwerk worden geleverd indien de concrete omstandigheden daar aanleiding voor geven. Met betrekking tot situaties die regelmatig kunnen voorkomen waarbij op alternatieve wijze de doelstellingen bereikt kunnen worden, kan de mogelijkheid voor het stellen van een 'maatwerkvoorschrift' worden opgenomen in het Omgevingsplan zelf. Gaat het om echte uitzonderlijke situaties, dan heeft het college van burgemeester en wethouders altijd de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanacitiveit toestemming te verlenen. Met betrekking tot de borging van de woningbouwcategorieën en het toezicht daarop zal niet snel sprake zijn van uitzonderingen. Om die reden wordt gekozen om geen afzonderlijke regel hiervoor op te nemen in het Omgevingsplan Ede.
Artikel 15	Inwerkingtreding		

Lid 1	Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.	Vervallen.	Heeft betrekking op de in te trekken Doelgroepen verordening en is in het kader van nieuwe regels niet relevant.
Lid 2	Met de inwerkingtreding van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2023 wordt de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2022 ingetrokken.	Vervallen.	Heeft betrekking op de in te trekken Doelgroepen verordening en is in het kader van nieuwe regels niet relevant.
Artikel 16	Citeertitel		
	Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2023.	Vervallen.	Heeft betrekking op de in te trekken Doelgroepen verordening en is in het kader van nieuwe regels niet relevant.