



Op 12 oktober j.l. stond de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling in het teken van de 'special Wonen'. Na een toelichting op de prestatieafspraken 2005 - 2010 tussen Gemeente Ede, Stichting Woonstede, Woningcorporatie Plicht Getrouw en de Huurdersbond Ede, werd door een beleidsmedewerker van de gemeente Ede een toelichting gegeven hoe we woningen voor huishoudens met lagere en midden inkomens beschikbaar kunnen houden. Het ligt in de bedoeling dat het college van B&W binnenkort een nieuw woonbeleid 2005-2015 opstelt. Dit nieuwe woonbeleid zal in het voorjaar 2006 door de gemeenteraad moeten worden bekrachtigd. Aan de politiek fracties is gevraagd om eventuele aandachtspunten of ideeën mee te geven voor de verdere uitwerking. Middels deze notitie wil de ChristenUnie fractie gehoor gegeven aan die vraag en tevens haar visie geven op het woonbeleid voor de gemeente Ede.

In de huidige raadsperiode heeft de fractie van de ChristenUnie regelmatig haar visie naar voren gebracht over de wenselijke opstelling van de gemeente als het gaat om de woonbehoefte en wensen van de Edese burgers. De vraag naar kwalitatieve goedkope (starters) woningen moet centraal staan in alle gemeentelijke bouwplannen. Al jaren zijn er in de Edese woningmarkt te lange wachttijden voor een eengezinswoningen, zijn er te weinig doorstromingsmogelijkheden in met name de middeldure sector en worden er onvoldoende woonmogelijkheden gecreëerd voor de ouder wordende inwoners.

De fractie van de ChristenUnie is van mening dat hier maar één oplossing voor is "er dient gebouwd te worden". Onder het motto **Bouwen voor elkaar** willen we ook hier nogmaals via deze notitie aandacht voor vragen.



De situatie op de Edese woningmarkt is gespannen. De doelstelling in categorisering van woningbouw 1/3 goedkope sector – 1/3 middeldure sector – 1/3 dure sector is belangrijk in het totale aanbod van de woningmarkt maar geeft tegelijk ook een enorme druk op de woningmarkt bij planontwikkelingen. (goedkoop < € 135.000,-, middelduur < € 270.000,-, duur > € 270.000,-)

De fractie van de ChristenUnie is van mening dat alleen met deze categorisering een evenredige verdeling kan plaats vinden in vraag en aanbod van de Edese woningmarkt. Dit geldt niet alleen voor de kern Ede maar geldt met name ook voor de Edese buitendorpen waar bouw van extra woningen

niet alleen een bijdrage levert aan de woningbehoefte maar tegelijk ook een positieve impuls geeft aan de leefbaarheid van die buitendorpen. En die leefbaarheid staat de laatste tijd steeds meer onder druk. Daarnaast sluit de uitbreiding van woningbouw in de buitendorpen aan bij de visie van de Provincie Gelderland. Tevens dient in het totale vraagstuk binnen WERV (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal) van woonruimtebehoefte en woningbouwontwikkeling door de gemeente Ede duidelijk stelling te worden genomen als het gaat om woningbouwlocaties in de gemeente Ede en de hoeveelheid te bouwen woningen op Edes grondgebied.

De ChristenUnie is van mening dat dit alleen kan in evenredigheid van vraag naar woningen en aanbod van woningbouwlocaties van iedere gemeente afzonderlijk. Dus geen woningbouw in Ede voor inwoners van andere WERV gemeentes omdat in die andere gemeentes geen woningbouw locaties gecreëerd worden.

De ChristenUnie fractie is positief over de onlangs gemaakte prestatieafspraken tussen Gemeente Ede, Stichting Woonstede, Woningcorporatie Plicht Getrouw en de Huurdersbond Ede. Door deze gezamenlijke afspraken verwacht de ChristenUnie een positieve impuls van de woningmarkt. Het is zaak om samen de handen uit de mouwen te steken en te gaan bouwen aan woningen voor o.a. toekomstige starters op de woningmarkt. Binnen de gemeente Ede is Woonstede naast Plicht Getrouw die voornamelijk in Bennekom opereert de enigste woningcorporatie die een behoorlijk aandeel heeft op de Edese woningmarkt. Door de verschillende contractvormen die Woonstede op dit moment in de markt aanbiedt ook wel "Vrije-keuswoning" genoemd wordt aan woningzoekende op de woningmarkt veel ruimte geboden in de woonwensen van de bewoners.

Als ChristenUnie fractie zouden we graag zien dat de Gemeente Ede haar contacten met Woonstede continueert maar tegelijk ook bekijkt op welke manier de Gemeente ook andere woningcorporaties kan betrekken bij de Edese woning(bouw) ontwikkelingen. Mogelijk kan ook de Gemeente Ede zelf hier iets in gaan betekenen om zodoende een goede concurrentie positie in de Edese woningbouw markt te behouden.



Als ChristenUnie fractie zijn we mening dat er bij diverse gemeenten in den lande genoeg voorbeelden te vinden zijn waar niet alleen goedkoop gebouwd wordt maar ook woningen op termijn beschikbaar (goedkoop) worden gehouden voor de betreffende doelgroepen. Als ChristenUnie fractie denken we daarbij aan de volgende contractvormen:

- Woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)
- Bouwen in Eigen Beheer (BIEB)
- Erfpacht
- Cascohuur
- Consumentgerichte projectontwikkeling

Het is van cruciaal belang dat woningen die worden aangeboden in de goedkope sector ook op termijn in deze prijs categorie gehandhaafd blijven. Als gemeentelijke overheid dient gestuurd te worden op actief aankoop van gronden voor bouw van kwalitatieve woningen voor met name de goedkope en middeldure sector. Daarnaast zal de gemeentelijke overheid voorwaarde scheppende regelgeving moeten toepassen zodat ook projectontwikkelaars als ook andere grondeigenaren een relevante bijdrage leveren aan het opleveren van woningen voor de betreffende doelgroepen.

Tenslotte is het van belang dat de gemeente Ede de komende tijd inzet op het beschikbaar komen van studentenwoningen/kamers. Al dan niet samen met woningcorporaties, Stichting studentenhuisvesting Wageningen (SSHW) en de diverse onderwijsinstellingen moet worden bekeken op welke wijze op korte termijn een positieve impuls gegeven kan worden in het beschikbaar komen van woningen/kamers voor studenten. Studenten zijn starters die specifieke aandacht verdienen. Zij zullen in het algemeen niet kopen en geen zelfstandige woonruimte huren. Zij zijn aangewezen op de kamerverhuurmarkt. Tevens zullen zij in veel gevallen maar een betrekkelijke korte periode (± 4 jaar) een woning in Ede willen betrekken. De ChristenUnie fractie heeft al eerder aangegeven dat mogelijk leegstaande kantoorgebouwen omgebouwd kunnen worden tot tijdelijke of permanente woonfunctie voor deze studenten of starters op de woningmarkt. Wij zien als fractie uit naar initiatieven hiertoe door de Gemeente Ede zelf of door woningcorporaties, projectontwikkelaars en/of bouwondernemingen.

In een vraaggesprek deze maand met Minister Dekker van VROM in het "EIGEN HUIS MAGAZINE" blijkt dat de Minister op dezelfde lijn zit als de Edese ChristenUnie fractie. **De woningmarkt stagneert. Er zijn te weinig woningen beschikbaar in relatie tot de vraag en er wordt onvoldoende doorgestroomd. Minister Dekker bekijkt het positief. De oplossing: bouwen, bouwen, bouwen.** Op de vraag van de redacteur over het feit dat 30% van de nieuwe woningen uit eigenbouw moet bestaan. (Particuliere opdrachtgeverschap) Reageert de Minister als volgt: **Ik vind het belangrijk dat die 30% gehaald wordt, maar wat ik merk is dat het meer handen en voeten moet krijgen. Er moet meer ruchtbaarheid gegevens worden aan de mogelijkheden die er zijn. Ook gemeenten moeten ermee leren omgaan; dat ze met particulieren rond de tafel moeten zitten in plaats van met grote ondernemingen.** De ChristenUnie fractie is van mening dat Gemeente Ede op korte termijn initiatieven dient te nemen in de richting van woningbouw in de vorm van particuliere ondernemingschap. Er liggen ook in Ede kansen en die moeten zoveel mogelijk benut worden ten gunste van de Edese burgers.

De fractie van de ChristenUnie ziet met belangstelling uit naar het nieuwe concept woonbeleid 2005-2015 die door de gemeente Ede wordt opgesteld en hoopt dat deze korte notitie een bijdrage mag leveren in de uitwerking ervan.

Namens de fractie van de ChristenUnie,

Piet Plug – woordvoerder Ruimtelijke Ontwikkeling

TOELICHTING

1) Uitgangspunten voor de ChristenUnie

Voor de ChristenUnie is het uitgangspunt dat we het leven en de schepping in bruikleen hebben gekregen. We moeten daarom zuinig zijn op de natuur- en landschapswaarden in evenwicht met de ruimte die nodig is voor recreatieve ontspanning, woningbouw, bedrijventerreinen, etc. maar dit mag niet ten koste gaan van alles. We dienen er voor te waken dat de woonomgeving in Ede zelf leefbaar is en blijft. Maar ook de leefbaarheid en het leefbaar houden van onze buitendorpen behoeft naar de mening van de ChristenUnie de hoogste prioriteit. De ChristenUnie is van mening dat behoud van leefbaarheid in die buitendorpen op dit moment onvoldoende aandacht krijgt. De leefbaarheid van buitendorpen komt met name in gedrang door o.a. de toenemende schaalvergroting in ondernemerschap waardoor kleinere winkels in hun bestaan worden bedreigd en andere basisvoorzieningen zoals postkantoor, bakker, slager etc. dreigt te verdwijnen. Daarbij komt dat de tussen de buitendorpen gelegen buitengebieden in gevaar komen doordat steeds meer agrarische bedrijven worden gehinderd in hun bestaan, terwijl juist de agrariërs onmisbaar zijn voor de leefbaarheid op het platteland en het beheer van het landschap.

Belangrijk dus om ze in te schakelen en niet uit te schakelen! Landbouw is een unieke sector die niet alleen inkomen genereert voor de betreffende agrariërs maar ook kwaliteit, structuur en openheid aan het landschap geeft. Belangrijk is om het karakter van het buitengebied te behouden, ook als de agrarische functie door bedrijfsbeëindiging verdwijnt zijn er volop mogelijkheden via o.a. zorgboerderijen, meerdere generatiewoningen, etc. om die eigenheid van het buitengebied te behouden.



Als ChristenUnie staat het rentmeesterschap van de schepping centraal als norm voor de omgang, niet alleen met elkaar als individuen maar juist ook bij de inrichting van de leefomgeving en de ruimtelijke ontwikkeling. De bevolking, de welvaart maar ook de individualisering neemt toe waardoor grotere ruimteclaims ontstaan voor wonen, werken, infrastructuur, groene ruimte en recreatie. Als lokale overheid moeten we er op toezien dat dit niet ten koste gaat van de levensvoorwaarden voor mens, dier en plant. De ChristenUnie ziet het als haar taak om toe te zien op een eerlijke woonruimteverdeling. Niet alleen in Ede zelf maar juist ook in de buitendorpen waar nog meer dan in Ede zelf woonruimte behoefte is voor de eigen bevolkingaanwas. Met name voor starters op de woningmarkt moeten nieuwe initiatieven genomen worden om te komen tot betaalbare woningen. Tevens is door de steeds meer toenemende vergrijzing van Nederland een sterke behoefte in woningbouw voor ouderen waarbij het belangrijk is niet alleen rekening te houden met ouderen die zelfstandig willen wonen maar dienen we al plaatselijke overheid ook rekening te houden met de huidige ontwikkelingen van de Wet Maatschappelijke ondersteuning en de behoefte van woonzorgvoorzieningen.

2) Woonbehoefte

In de Gemeente Ede zijn nieuwbouwwoningen voor bepaalde inwonersgroepen waaronder starters, ouderen en alleenstaande bijna niet bereikbaar. Ook in de huidige beperkte woningbouw-programma's kunnen starters en jonge gezinnen met een minimum of modaal inkomen amper een woning bemachtigen. Vooral jongeren die als starters de woningmarkt betreden, zijn zo goed als kansloos om een betaalbare woning te bemachtigen. Het aanbod is te beperkt en de prijzen van de starterwoningen zijn over het algemeen te hoog.

Uit een recent onderzoek van Projectontwikkelaar Bouwfonds blijkt dat Ruim 75 procent van de jonge stedelingen graag in een woning met een tuin wil wonen. Slechts zeven procent geeft de voorkeur aan een appartement. Als belangrijkste belemmering op de woningmarkt worden de huizenprijzen genoemd. Ruim 80 procent van de ondervraagden geeft aan bij voorkeur een woning of appartement te willen kopen in plaats van er een te huren. Het onderzoek werd uitgevoerd onder (MBO)jongeren in de leeftijd van 25-35 jaar die in een verstedelijkt gebied (>30.000 inwoners) willen wonen. Aanleiding voor het onderzoek was de op 16 juni gestarte Ontwerpprijsvraag 'Smart Start, wonen voor de jonge stedeling' van Bouwfonds MAB.

a) Starters en jonge gezinnen

De ChristenUnie is van mening dat woningbouw in de komende periode 2005-2105 met name moet zijn gericht op de inwonersgroepen die al te lang aan de zijlijn hebben gestaan: de jongeren en jonge gezinnen. Het is nu tijd voor een inhaalslag! Bij toekomstige bouwplannen moet het volgens de ChristenUnie nadrukkelijk gaan om passende woningen voor eerdere genoemde categorieën en stimulering in doorstroming van de huidige koopwoningmarkt. Waarbij voor de goedkope starterwoningen ook aandacht moet zijn om deze in de komende jaren betaalbaar te houden.



b) Ouderen

Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar geschikte woningen voor ouderen toe. Daarbij komt dat door de wijziging in zorgverlening en de veranderingen die vanuit de landelijke overheid zijn ingezet zoals de wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) ook de gemeentelijke overheid rekening moet houden met een gevarieerd vraag en aanbod voor de ouder wordende inwoner.



Binnen de zorgsector wordt op dit moment sterk ingezet op sturing van beleid als het gaat om extramuraal zorg. Het doel is om ouderen in staat te stellen, zo lang als zij dit zelf wensen zelfstandig te blijven functioneren in hun eigen woon- en leef-omgeving. O.a. hierdoor neemt de vraag naar zogenaamde "levensloopbestendige woningen" toe terwijl het aanbod in de gemeente Ede op dit moment ontbreekt. Levensloop bestendige woningen zijn woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in het geval van fysieke handicaps of chronische ziekte van bewoners. Levensloop geschikte woningen kunnen in verschillende gradaties worden uitgevoerd voor verschillende doelgroepen zowel in beschikbare bestaande woningen als ook in nieuwbouw. De ChristenUnie is van mening dat de plaatselijke overheid de komende jaren moet inzetten op realisatie van levensloop bestendige woningen.

Daarnaast is er steeds meer vraag naar kleinschalig wonen als een kleine groep mensen, die intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben en met elkaar in een groepswoning wonen. Hierdoor is het voor hen mogelijk een zo normaal mogelijk leven te leiden.

3) Varianten goedkope woningbouw

Tijdens een aantal vergaderingen van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling is vanuit een meerderheid van de commissie leden bij het college van B&W aangedrongen op bouw van goedkope woningen die ook op termijn beschikbaar blijft voor de betreffende doelgroep. Als ChristenUnie zijn we ons er van bewust dat mogelijke realisatie hiervan afhankelijk is van de grondeigendommen. Als gemeentelijke overheid dient gestuurd te worden op actief aankoop van gronden voor bouw van woningen voor met name deze doelgroep. Daarnaast zal de gemeentelijke overheid voorwaarde scheppende regelgeving moeten toepassen zodat ook projectontwikkelaars als ook andere grondeigenaren een relevante bijdrage leveren aan het opleveren van woningen voor de betreffende doelgroepen.

Als ChristenUnie fractie zijn we van mening dat er bij diverse gemeenten in den lande genoeg voorbeelden te vinden zijn waar niet alleen goedkoop gebouwd wordt maar ook woningen op termijn beschikbaar houdt voor de betreffende doelgroep. Als ChristenUnie fractie willen we enkele van deze mogelijkheden de revue te laten passeren.

a) Woningen in Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE).

Om betaalbare woningen ook enigszins betaalbaar te houden kunnen woningen verkocht worden in de vorm maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). Het belangrijkste kenmerk van deze constructie is dat de woning met een flinke korting op de taxatiewaarde aan jongeren of jonge gezinnen kan worden verkocht.



Afhankelijk van de korting die men bij aankoop heeft gekregen, wordt de waardeverhoging of -daling bij verkoop gedeeld tussen de eigenaar en bijvoorbeeld de Gemeente. Het bedrag dat de eigenaar bij verkoop ontvangt is een percentage van de verkoopprijs. Ook de gemeente ontvangt een bepaald percentage van de verkoopprijs. In hoofdlijnen komt het er dus op neer, dat de winst of het verlies gedeeld wordt tussen de verkoper en de gemeente. De eigenaar ontvangt dus ook een gedeelte van de waardeverhoging die verbeteringen aan de woning hebben opgeleverd. Bij het bepalen van die waarde wordt gekeken naar de marktwaarde van de woning. Daarmee wordt de waarde bedoeld, die de woning heeft op de vrije markt (zonder dat de regels omtrent MGE zouden gelden). De waarde van de woning wordt dan door een onafhankelijke makelaar getaxeerd

Deze regeling kent een aantal belangrijke kenmerken. Zolang de eigenaar in de woning woont, heeft die het grote voordeel dat er een lage koopsom is betaald. Hierdoor zijn ook de hypotheeklasten laag, elke maand weer. En daar heeft de koper nog jaren lang plezier van. Ook kan de koper de woning gewoon verkopen, ongeacht of de waarde van het huis is gestegen of gedaald. Het verkopen van woningen als Maatschappelijk Gebonden Eigendom is succesvol ingevoerd in een aantal Nederlandse gemeenten waaronder ook in de gemeente Noordwijk.

b) Bouwen in eigen Beheer (BIEB)

Bouwen In Eigen Beheer is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw-project. Het is een uitgewerkte en beproefde methode van collectief particulier opdrachtgeverschap. De toekomstige bewoners richten een rechtspersoon op die hen in staat stelt om in het projectontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden en nemen daartoe een adviseur in de arm die hen door het proces leidt. De adviseur stelt zich daarbij faciliterend op naar de opdrachtgevergroep en stelt hen in staat om gezamenlijk de opdrachtgever - rol op zich te nemen.

Een kopersgroep wordt hierbij naar behoefte ondersteund in;

- het formuleren van uitgangspunten,
- opzetten van een rechtspersoon,
- opstellen van een plan van wensen
- uitwerking van minimale eisen
- opzetten van een overleg - en besluitvormingsstructuur
- het uitvoeren van een wervingscampagne
- uitwerking van uitgangspunten tot voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en bestek
- de fases van aanbesteding, bouwvoorbereiding, kaververkoop en uitvoering

Tot en met de fase van definitief ontwerp werkt een kopersvereniging meestal namens al haar leden aan een collectief plan; één en ander binnen gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hierbij hebben alle deelnemers voortdurend inzicht en inspraak in de kostenbewaking, de keuze van het bouwsysteem, de bouwmaterialen en het afwerkingniveau. In de fasen daarna hebben individuele kopers meestal de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning. **Toekomstige bewoners worden zelf risicodragend projectontwikkelaar.**

Omdat toekomstige bewoners door middel van een eerste inleg zelf het voortraject financieren (zo'n € 3.000,- per te bouwen woning) en met adviseurs en architect een betalingsregeling wordt afgesproken op basis van uitgestelde betaling, is een kopers-vereniging in staat om zelf volledig als risicodragend projectontwikkelaar op te treden. De BIEB-adviseur is daarbij altijd op de achtergrond aanwezig als steun in overleg en onderhandeling met professionele partijen in de bouwwereld.

Door in een zo vroeg stadium mee te bepalen wat en hoe er gebouwd gaat worden, wordt een bijzonder grote betrokkenheid van de toekomstige bewoners gekweekt bij hun woning en hun (nieuwe) buurt.

Voorbeeld: **Zandstraat Casteren**

Met steun van het Bureau Bouwen in Eigen Beheer (BIEB) ontwikkelt kopersvereniging Zandstraat een complex van 34 starterswoningen, allemaal koophuizen. Ze komen op een terrein in de kom van het dorp waar de gemeente een boerderij heeft opgekocht. Ook bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van het terrein is de kopersvereniging betrokken. De kavels zijn onder de Koopgarantregeling uitgegeven, zodat de woningen duurzaam beschikbaar blijven voor starters. De gemeentelijke korting op de grondprijs (€ 200 in plaats van € 300 incl. BTW) draagt daaraan bij. De kavels worden toebedeeld op basis van een loting onder de 38 leden. Voor het ontwerp van de huizen kiest de vereniging



voor architectenbureau Van den Pauwert uit Eindhoven. Die komt met 4 basistypen in bouwblokken van 4 en één rijtje van 3. Zo is 52% van de huizen eindwoning. Elke woning is door de koper vrij in te delen. Gemiddelde inhoud: 360 m³ (tussen 308 en 423). Gemiddelde kavel: 178 m² (tussen 122 en 255 m²). Gemiddelde Vrij Op Naamprijs: € 122.800 (tussen 107.570 en 135.970; dat is gemiddeld 38,1% onder de taxatiewaarde). De bovengrens voor starterswoningen (VON) in Bladel bedraagt € 158.500; de 'Zandstraat' zit daar 22,5% onder. De woningen worden in drie fasen gebouwd. Woningstichting De Zaligheden treedt op als achtervang in het onverhoopte geval dat woningen niet afgenomen worden. Zie ook de website www.bouwenineigenbeheer.nl

c) Erfpacht

Tussen huur en koop heb je zo als gezegd een aantal tussen vormen. De bekendste is wel de erfpacht regeling. In een aantal grote steden, met als topper Amsterdam, is de grond eigendom van de gemeente. De erfpachter heeft het recht de grond te gebruiken voor b.v een woning of een bedrijfspand. Voor dit gebruik betaalt de erfpachter een vergoeding, de zogenaamde canon. Afhankelijk van wat is afgesproken in het erfpachtcontract wordt de canon verhoogd, in sommige gevallen is dit elk jaar, in andere gevallen na dertig of vijftig jaar. In Amsterdam is er sprake van voortdurende erfpacht, het contract eindigt dus niet. Maar na een periode van dertig, vijftig of een andere termijn kan het wel worden aangepast. Je bent als erfpachter eigenaar van het pand. Je hebt dus volledige zeggenschap, kunt een hypotheeklening op het pand nemen en wordt door de wet als eigenaar gezien.

In den lande zijn er verschillende gemeente die de erfpacht constructie toe passen. Nederlands hoofdstad Amsterdam past deze constructie op grote schaal toe. Het erfpachtsysteem zorgt voor rustige grondprijzen, zodat een goede woning ook voor mensen met een lager inkomen betaalbaar blijft. Even mooi is de feitelijke herverdeling van grondwaardevermeerdering door middel van erfpacht. Immers, mocht die grond veel meer waard worden in de loop van de tijd, bijvoorbeeld omdat de gemeente er een andere bestemming aan geeft, dan komt de winst toe aan de gemeenschap. Dat voorkomt speculatie. Bovendien is erfpacht een juridisch instrument dat de gemeente kan gebruiken bij de stedelijke ontwikkeling. Op in erfpacht uitgegeven grond kan de gemeente meer recht doen gelden dan op in eigendom uitgegeven grond.

d) Cascohuur

Een andere, minder voorkomende, constructie is de cascohuur. Bij de casco regeling is het casco eigendom van de woningbouwvereniging. Deze draagt zorg voor het onderhoud van het casco (het dak, gevels en dragende constructies). De bewoners/gebruikers zorgen zelf voor de zogenaamde inbouw. De individuele bewoners huren niet rechtstreeks van de woningbouwvereniging, maar van de bewonersvereniging of stichting die het pand beheert.

e) Consumentgerichte projectontwikkeling

Consumentgerichte projectontwikkeling biedt de consument veel keuzemogelijkheden, terwijl hij zelf niet hoeft te onderhandelen met architect en aannemer. Ander voordeel is dat de prijs van deze woningen beperkt blijft, doordat de ontwikkelaar gebruik maakt van standaard en prefab elementen

Bij consumentgerichte projectontwikkeling heeft de koper of hebben de kopers de grond niet in handen. De koper gaat in zee met een ontwikkelaar die bouwstenen aanbiedt waarmee een woning naar wens kan worden samengesteld. Een soort lego voor volwassenen. Voordeel is natuurlijk dat de koper niet de rompslomp van het bouwproces heeft, maar dat de ontwikkelaar dat regelt. Ten opzicht van individueel of collectief opdrachtgeverschap zijn de keuzemogelijkheden voor de koper beperkter.

In uitbreidingsplan De Waluwe in Zaltbommel zijn door IBC-vastgoed 38 flexibele woningen gerealiseerd. Het zijn eengezins-rijwoningen in drie lagen. Via een computerprogramma kunnen de bewoners hun woning indelen. De gevels en de uitbreidingen kunnen worden samengesteld uit een keuzepakket van de ontwikkelaar. Daarnaast kan de breedte per woning variëren. De plaats van de keuken en de badkamer zijn vrij. Ook kunnen bewoners zelf aangeven waar zij de binnenwanden geplaatst willen hebben.

Later zijn deze wanden eenvoudig nog eens te verplaatsen. Ook is het mogelijk om na een paar jaar het huis uit te breiden, bijvoorbeeld door een zolderkamer toe te voegen. De kopers zijn verplicht om lid te worden van de kopersvereniging. Deze is verantwoordelijk voor het onderhoud van de pergola, de haagjes, het schilderwerk, de zonwering en de paden achter de woningen.

4) Studentenwoningen

Studenten zijn starters die specifieke aandacht verdienen. Zij zullen in het algemeen niet kopen en geen zelfstandige woonruimte huren. Zij zijn aangewezen op de kamerverhuurmarkt. Tevens zullen zij in veel gevallen maar een betrekkelijke korte periode (± 4 jaar) een woning in Ede willen betrekken. Echter door de groei van de Edese HBO instelling met veel studenten buiten Ede en daardoor meer vraag naar huisvesting in combinatie met de ontwikkelingen van andere Edese onderwijsinstellingen met vraag naar studentenkamers wordt het steeds meer van belang dat de gemeente al dan niet met woningcorporaties hierin sturend en faciliterend gaat optreden.

Tevens zal op termijn sloop plaats vinden van een behoorlijk aantal tot kamers verbouwde hoogbouwflats (Veldhuizen A) waardoor op korte termijn simpel weg te weinig voorraad aan studenten woningen zal ontstaan. Alleen snelle nieuwbouw, op korte termijn beschikbaar stellen van tijdelijke ruimte en zal kunnen zorgen voor extra kamers.

Leegstaande kantoorgebouwen ombouwen

De ChristenUnie fractie heeft al eerder aangegeven dat mogelijk leegstaande kantoorgebouwen omgebouwd kunnen worden tot tijdelijke of permanente woonfunctie voor deze studenten of starters op de woningmarkt. Wij zien als fractie uit naar initiatieven hiertoe door de Gemeente Ede zelf of door woningcorporaties, projectontwikkelaars en/of bouwondernemingen

Keetwoning als studentenhuusvesting

Onlangs kwam de Amsterdamse stichting studentenhuusvesting met een revolutionair plan om de woningnood onder studenten snel en effectief op te lossen: wonen in omgebouwde zeecontainers. Dit unieke initiatief voorziet in goed geïsoleerde woningen van 30 m² voor een redelijke huur. Deze tijdelijke en zelfstandige woningen hebben een eigen opgang, toilet, douche, cv, keuken, wc en balkon en komen ook in aanmerking voor huursubsidie voor de bewoner.

De particuliere stichting "keetwonen" maakt gebruik van tijdelijke locaties die in de toekomst een andere bestemming krijgen en daarom goedkoop zijn. De woningen zijn uitsluitend voor studenten van universiteiten en hogescholen.

De voordelen - voor studenten maar ook voor de gemeente - op een rij:

- Lage bouwkosten en daarmee een redelijke huur mogelijk
- Geen enorme subsidies van de gemeente nodig
- Hippe uitstraling
- Aangenaam wonen door campus opzet met allerlei voorzieningen
- Uitstekende isolatie, beduidend beter dan prefab woningen
- Snelle bouwtijd: bij containers vallen buitenschil en draagconstructie samen
- Degelijke constructie met name in combinaties in complexen
- Eindeloos varieerbaar en daarmee bruikbaar voor verschillende locaties
- Gemakkelijk verplaatsbaar naar een volgende lokatie zonder beschadiging