

Hoofdstuk I

Wonen

Inleiding

Vanzelfsprekend is de beschikbaarheid van passende woningen ook relevant voor Megen. De samenstelling van de woningvoorraad bepaalt in grote mate of een evenwichtige leeftijdsopbouw van de bevolking tot stand komt. De conclusie luidt, dat het ontwikkelen van grotere projecten met 35 of 50 woningen niet adequaat is voor Megen. Regelmatig en gefaseerd bouwen is essentieel om een evenwichtige leeftijdsopbouw van de bevolking te bereiken.

Voor ouderen geldt, dat zij langer zelfstandig willen en kunnen blijven. Voor jong volwassenen geldt, dat er voldoende woningen voor starters zijn. In gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, zijn woningen voor starters vrijwel onbetaalbaar geworden. De concurrentie met de nieuwkomers is voor de jongeren ondoenlijk. Noodgedwongen blijven ze lang thuis wonen of zoeken hun toevlucht in de stad. Dat is een negatieve keus, zowel voor de jongeren als voor kernen als Megen. Met het vertrek van deze groep krimpt namelijk ook het draagvlak voor nog bestaande voorzieningen. Het ontbreken van jonge aanwas zal ook leiden tot minder jonge gezinnen. Zo wordt het voor scholen steeds moeilijker in kleine kernen te blijven bestaan.

Starters vragen om betaalbare woningen. Deels gaat het dan om relatief kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Maar starters zoeken ook vaak naar een eengezinswoning met het oog op de toekomst en eventuele gezinsvorming. Het is niet altijd nodig om juist dit soort woningen te bouwen. Wellicht beschikt de gemeente over voldoende woningen in deze categorieën, maar worden ze bezet door andere bevolkingsgroepen. Als zij hun (nieuwe) woonwensen niet kunnen realiseren omdat de woningtypen ontbreken, kan het verstandig zijn om juist te bouwen voor de groepen, die de voor starters geschikte woningen bezet houden. De verhuisketen, die zo op gang komt, kan aan de woningbehoeften van verschillende groepen voldoen. Wanneer starterswoningen ontbreken terwijl daar wel behoefte aan is, spreekt het voor zich dat juist daar de bouwbehoefte zit. Een woningmarktonderzoek kan meer duidelijkheid geven over de te maken keuze.

Veel ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Daarvoor zijn allereerst geschikte woningen noodzakelijk. Niet alleen de doelgroep zelf profiteert trouwens van voldoende aanbod van seniorenwoningen. Het bevordert ook de doorstroming vanuit grotere woningen die meer geschikt zijn voor gezinnen. Woningen voor senioren hoeven niet altijd nieuw gebouwd te worden. Met kleine ingrepen kunnen bestaande woningen vaak aangepast worden.

Wanneer de leeftijd toeneemt, groeit ook de behoefte aan specifieke zorgvoorzieningen. Dit is het moment waarop ouderen, als voorzieningen ontbreken, gedwongen worden te verhuizen. De roep om hier iets aan te doen wordt steeds luider. Het aantal ouderen in ons land neemt toe. De wensen, maar ook het beleid, zijn gericht op langdurige zelfstandigheid. En de samenleving is veranderd. Mantelzorg door de kinderen is niet meer vanzelfsprekend. Ze wonen vaak niet meer in de buurt en/of ze hebben een druk bestaan met werk en gezin. Daar waar de bereidheid tot mantelzorg wel bestaat, zou een technische en tijdelijke oplossing gewenst zijn. Te denken valt aan tijdelijke wijzigingen van bestemmingsplannen waardoor inwoning in bestaande bebouwing (de Boekelse variant) mogelijk wordt.

Voor mensen, die meer zorg nodig hebben, zijn kleinschalige woon-zorgcombinaties interessant, waar ouderen verzorgd kunnen wonen. Als er een woon-zorgcombinatie tot stand komt, moet samenwerking worden gezocht met andere partijen, zoals de woningbouwvereniging, een zorgverzekeraar en een zorginstelling.

In Megen valt op, dat 70 % van de woningen in eigendom is en 30 % huurwoningen betreft. Uit de enquête blijkt, dat de huidige woningbehoefte zelfs 73 % in eigendom omvat. Dit moet als uitgangspunt gehanteerd worden bij het ontwikkelen van verdere plannen.

Verder willen veel woningzoekenden zelf bouwen, soms (met name starters) in onderling samenwerkingsverband. Aansluiten bij deze vorm van zelfactiviteit (en zelfredzaamheid) biedt de mogelijkheid om regelmatig en gefaseerd de woningvoorraad uit te breiden.

Bovendien zal het typische plattelandstedelijke karakter van Megen in de architectonische ontwerpen van nieuw te bouwen woningen tot uiting moeten komen.

Actuele situatie

Over de woningbehoefte in Megen zijn 2 rapporten verschenen:

1. Ontwikkeling woningbehoefte in de kern Megen. (1)
2. Resultaten enquête Woningbouw Megen, Haren en Macharen (2)

Gegevens uit deze 2 rapporten zijn hierin opgenomen:

1. Stand van zaken:

Opbouw van de bevolking Megen: (CBS 1-1-2005)

Leeftijdsgroep	% van totaal
Jonger dan 5 jaar	7,07
Van 5 tot 20 jaar	19,16
Van 20 tot 35 jaar	14,86
Van 35 tot 50 jaar	27,12
Van 50 tot 65 jaar	19,22
65 jaar en ouder	12,56

Er zijn in totaal 621 huishoudens, waarbij opvalt, dat het aandeel van de 20 – 35-jarigen sterk ondervertegenwoordigd is..

Woning bestand:

Totaal aantal woningen.	620		
Huurwoningen Maasland	180		Mutaties 2002 6,7% = 12 Aantal aanvragen 19/woning●
Aanleunwoningen “Zorg voor Ouderen Maasland”	24		
Totaal huurwoningen	± 30% = ± 210	w.v. 144 eengezinswoningen	
Eigen woningen	± 410		

- In Megen zijn de aanvragen per woning lager dan in de andere kernen (excl. Oss) n.l. 28/woning. Voor Megen staan (aug. 2003) 283 woningzoekenden ingeschreven bij de woonmaatschappij Maasland.
- Reacties op een vrijkomende eengezinswoning zijn veel hoger dan op een seniorenwoning, echter de wachttijd voor een seniorenwoning is veel langer.

- (1) Uitgave Woonmaatschappij Maasland Sept. 2003
- (2) Enquête door de Dorpsraad Megen C.A. dd sept. 2004.

2. Bevolkingsontwikkeling:

Het aantal huishoudens zal de komende jaren nog groeien.

Schatting de meest recente Primospoggnose tot 2025 nog ± 145 huishoudens, w.v. tot 2015 , ± 80 huishoudens = ± 6/jaar.

Waarvan 65+ huishoudens (tot 2015) met 57, tot 2025 zelfs met 105.

Over de periode tot 2025 verwacht men een groei van startende huishoudens van 30.

3. Sociaal-economische achtergrond

De sociaal economische situatie in Megen is afwijkend van het landelijk gemiddelde:

1. Opleidingsniveau: het percentage lager opgeleiden is in Megen (38,5%) hoger dan landelijk.
2. Inkomensniveau: inkomens tussen modaal en minimum ± 26% van de huishoudens en modaal ± 40% van de huishoudens vormen het merendeel van de huishoudens in Megen (bron Funda).

3. Deze gegevens duiden aan dat de financiële armslag van de Megense huishoudens beperkt is.
4. Het traditionele (eigendoms) huizenbestand in Megen kenmerkt zich door een tuin en tamelijk ruime huizen. Bij verkoop komen deze niet binnen het financiële bereik van de startende huishoudens.

4 Woningbehoefte:

De Woonmaatschappij Maasland prognosticeert:

Totaal behoefte tot 2025	Waarvan Seniorenwoningen	Waarvan levensbestendig	Aftrek v.w. Hulpbehoefte, niet meer zelfstandig	Behoefte aan woningen per jaar
143	26	117	10%	
Per jaar	1	4,7		5 /jaar netto

Uit de enquête van de Dorpsraad kwam voor Megen de onderstaande woningbehoefte naar voren:

	Vanuit Megen	Vanuit Haren+Macharen	Totaal
Woningzoekenden /geïnteresseerden	129	7	136
Tijdsbestek	Aantal woningen	d.w.z. woningen/jaar	d.w.z. in :
Binnen 1 jr = 6%	8	8	2005
Binnen 1 – 2 jaar 12%	16	8	2006 - 2007
Binnen 2 – 5 jaar 33%	45	15	2008 – 2009 - 2010
Gewenst bezit	Huur* 27%	Eigendom = 73%	
prijsklasse	< € 400,00/maand	Vrijstaand: €120-250.000= 4,7% €250-300.000=39,8% €300-500.000=5,3% > 500.000=0,6% weet niet = 6,3% 2 –kappig > € 200.000= 1,2% Meerkappig < 130.000 = 21,6% € 130-150.000= 20,5%	Senioren/aanleun- Woningen + appartementen. Huur > € 250 < € 500/maand Koop < € 300.000
Gewenst Type woning	Huurwoning 15,8%	Aanleunwoning 9,3%	Koop 27,3%
Appartement 6,5%	Bouwkavel 19,1%	Zelfbouw/ 2-meerkappig 14,3%	Nog onbekend Bedrijfswoning (1) 7,7%

Naast deze gegevens zijn meer gegevens beschikbaar echter duidelijk blijkt dat:

- er in Megen een grote behoefte is aan woningen voor beginnende huishoudens.
- er rekening gehouden moet worden met de ouder wordende bevolking. Dit is een landelijke trend die ook Megen niet voorbij gaat.
- er drang tot eigen woningbezit ruim aanwezig is.
- er de drang tot zelf bouwen eveneens ruim aanwezig is.

Conclusies en beleid:

De centrale conclusie luidt dat een evenwichtige opbouw van de bevolking essentieel is voor:

- een regelmatige groepsopbouw van de school.
- een constante aanwas van leden en kader voor de verenigingen.
- een gevarieerde leeftijdsaanbod voor de mantelzorg. { In de wet Maatschappelijke ondersteuning (WMO) “ondersteuning zelfredzaamheid en mantelzorg”, wordt het belang van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw benadrukt}.
- de leefbaarheid van de gemeenschap.

Beleid dient daarom gericht te zijn op:

1. Een regelmatige en gefaseerde, op behoefte afgestemde, uitbreiding van het woningbestand.
2. Een zodanige uitbreiding van het woningbestand, dat een evenwichtige leeftijdsopbouw van de bevolking wordt geschraagd.
3. Bouw van voor bewoners financieel betaalbare woningen. De bouwgrondprijs zal derhalve niet speculatief doch sociaal verantwoord vastgesteld moeten worden. Uit onderstaand voorbeeld blijkt dat een grondprijs van € 250/m² onhaalbaar is voor startende bewoners. De door de overheid vastgestelde grondprijs heeft direct invloed op de prijsstelling van bestaande bebouwing. De “Casteren” variant is een goed voorbeeld van sociaal verantwoord bouwen voor startende bewoners.
4. Het bieden van mogelijkheden om met zelfactiviteit een deel van het vereiste kapitaal te vergaren, al of niet in vormen van onderlinge samenwerking.
5. Het behoud van deze “starters” woningen voor volgende starters (anti speculatie voorwaarden.)
6. Een toenemende veroudering van de bevolking, die bovendien langer zelfstandig wil blijven wonen, zodat levensbestendige en seniorenwoningen, gericht op zelfredzaamheid, naar behoefte moeten worden bijgebouwd en/of mogelijkheden worden gecreëerd.
7. Het mogelijk maken van tijdelijke inwoning van zorgbehoevenden in bij- en aanbouw van bestaande bebouwing (Boekel-variant).
8. Het handhaven van de huidige eigendomsverhoudingen (70 % eigendom en 30 % huur) bij de uitbreiding van de woningvoorraad.
9. Het anticiperen op de toenemende autodichtheid in de nieuwe uitbreidingen, d.w.z. dat er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd.
10. De bebouwing dient te passen in het specifieke Megense (plattelands)stadsbeeld.

Voorbeeld:

- *Uitgaande van een perceel van 200m², een grondprijs van € 250./m², een woning van 300 m³ en bouwkosten van € 450/m³ komt een woning op € 185.000.=.*
- *Uitgaande van een maximale hypotheek van 5 x bruto inkomen zal voor de meeste startende huishoudens een hypotheek van € 150.000.= het maximaal haalbare zijn.*