**Zienswijze WoonplatforMM naar aanleiding van concept Gebiedsvisie**

**Molenhoek-Zuid**

**4-1-2022**

*Indiener: WoonplatforMM, waarin vertegenwoordigd de werkgroepen ouderen- en jongerenhuisvesting en het Energiecafé Mook en Middelaar. De laatste dient een eigen zienswijze in met duurzaam bouwen als focus. De twee werkgroepen leggen hun focus op (de mensen die in Molenhoek-Zuid gaan) wonen en de wensen van mensen.*

We willen beginnen met een compliment voor de visie zoals die door C5 is ontworpen: veelomvattend, leesbaar, ook voor niet-ingewijden en mooi verzorgd.

De motieven voor deze zienswijze zijn gebaseerd op onze visie op en wensen voor bouwen in Molenhoek-Zuid. Deze zijn vastgelegd in het Manifest van het WoonplatforMM (juni 2021). In de bijlage zijn visie en wensen nogmaals opgenomen.

Onze zienswijze richt zich op drie aspecten:

# Het ontbreken van het concept hofjeswonen

In het plan worden verschillende woontypologieën onderscheiden. We missen daarin de typologie hofjeswonen. Deze vorm kenmerkt zich door al dan niet grondgebonden levensbestendige woningen voor ouderen en jongeren met een gemeenschappelijke voorziening, buiten (een gemeenschappelijke tuin) en binnen. Een dergelijke binnenvoorziening kan dienen voor ontmoeting, hobbyactiviteiten en bijvoorbeeld als gezamenlijke logeerruimte. Kern van hofjeswonen is sociale cohesie tussen een diversiteit van bewoners die samen wonen, samen delen en naar elkaar omkijken.

Het is een woonvorm die past bij wensen van ouderen, waar jongeren ook een plaats in kunnen hebben. Wonen in een hofje biedt een sociale structuur, een netwerk met opvangmogelijkheden voor mensen die al dan niet tijdelijk aandacht en ondersteuning in de buurt nodig hebben. Langer thuis wonen is het adagium van de overheid en dat zal het ook blijven. Dan is comfortabel wonen met nabije anderen zeer gewenst.

Er zijn inmiddels veel hofjes gebouwd op verschillende plaatsen in Nederland en er zijn er ook veel in ontwikkeling. Er is dus voorbeeldmateriaal te over. En er zijn inmiddels ook veel positieve ervaringen beschikbaar.

We pleiten voor het inbouwen van een hofje in een of andere vorm in de huidige gebiedsvisie.

1. **Het benutten van al aanwezige infrastructuur voor een gemeenschappelijke voorziening** Voortbordurend op punt 1 zijn we van mening dat er mogelijkheden zijn voor een gemeenschappelijke voorziening, zowel buiten als binnen.

Een klein deel van de huidige volkstuinen kan als gezamenlijke tuin dienen. En (een deel van) de huidige bebouwing in het volkstuinencomplex biedt mogelijkheden voor een ontmoetingsruimte. Van deze voorzieningen kunnen alle inwoners van de wijk gebruik maken. Dit draagt bij aan sociale cohesie van de wijk, naast bijvoorbeeld de al geplande speelplekken voor kinderen.

Als benutting van een deel van de volkstuinlocatie om een of andere reden niet mogelijk is, pleiten we voor een inpandige gemeenschappelijke ruimte in het woonhofje en een tuin die – met bewoners – wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin.

1. **‘Echte’ sociale huurwoningen**

Sociale huur is een rekbaar begrip. De prijs van een sociale huurwoning verschilt afhankelijk van wie de eigenaar is.

Een woningcorporatie rekent met een door de overheid bepaald maximum aan huur per maand en deze is lager dan wanneer een particulier eigenaar is, zoals een projectontwikkelaar.

Het verschil bedraagt momenteel circa 120 euro per maand per woning.

Wij pleiten voor partnerschap met woningcorporatie Destion bij de uitwerking van de gebiedsvisie om zo goedkoop mogelijke sociale huurwoningen te kunnen aanbieden aan woningzoekenden. Op deze manier kunnen mensen met een kleinere portemonnee ook profiteren van mooi wonen aan de Maas.

De gemeente draagt in onze ogen verantwoordelijkheid voor het behoud van het bestand sociale huurwoningen. Dergelijke woningen, in bezit van particulieren zoals projectontwikkelaars, worden doorgaans na een aantal jaren verkocht en zo onttrokken aan het sociale huurbestand.

Een woningcorporatie als Destion heeft bovendien de verplichting om woningen te reserveren voor zgn. spoedzoekers, mensen die dreigen op straat te komen na een echtscheiding of andere ingrijpende gebeurtenis.

Daarnaast is er een doelgroep, jongeren tussen de 18 en 24 jaar, waarvoor het essentieel is dat huren zeer betaalbaar zijn (tot maximaal 450 euro). Deze groep heeft vaak geen of een laag inkomen en er zijn weinig mogelijkheden voor deze groep om in de gemeente te blijven wonen. Een sociale huurwoning van 60 m2 is te ruim en te duur voor deze doelgroep, maar kamer- of studiobewoning (al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen) kan de kosten drukken.

# Tot slot

We bepleiten ook voor de volgende fasen in het voorbereidingstraject van Molenhoek-Zuid optimale communicatie en participatie van belanghebbende en geïnteresseerde inwoners. We zien dan ook uit naar het in een gesprek met de projectontwikkelaars genoemde participatietraject en willen daar graag aan meedoen.

Deze zienswijze delen we met de politieke partijen uit de Raad in de verwachting dat zij hun voordeel hiermee kunnen doen bij de toekomstige besluitvorming. We zijn graag tot nadere toelichting bereid.

WoonplatforMM

Werkgroepen ouderen- en jongerenhuisvesting

Mailadressen: Max Windau, max@maxwindau.nl; Jacqueline Konings, interakt@planet.nl Telefoon: 06 425 23 741.

# Bijlage: visie op Molenhoek-Zuid, wensen en ideeen (uit het Manifest WoonplatforMM, juni 2021)

|  |
| --- |
| **Onze visie: Molenhoek-Zuid – dat kan een prachtige woonwijk worden in het groen en aan het water**  In Molenhoek-Zuid wordt op termijn een woonwijk gerealiseerd van 250 woningen, zo heeft de gemeente Mook en Middelaar besloten. In één klap is dat veruit het grootste bouwproject in onze gemeente en dat zal het mogelijk nog wel even blijven omdat bouwgrond ook het komende decennium schaars zal blijven. Een kans temeer om van dít project iets moois te maken:   * Woningen voor jongeren, waaronder kleinere woningen en appartementen voor jongeren waaronder ‘tiny houses’ * Woningen en appartementen voor senioren waaronder een hofje * Woningen voor andere groepen zoals (jonge) gezinnen * Woningen die duurzaam gebouwd worden, energieneutraal zijn en daarmee bijdragen aan de klimaatdoelstellingen van onze gemeente * Woningen met gemeenschappelijke voorzieningen die bij kunnen dragen aan een optimaal leefklimaat * Woningen, betaalbaar voor alle doelgroepen, ook de hierboven niet genoemde. |

|  |
| --- |
| **Welke wensen en ideeën hebben wij?**   * In Molenhoek-Zuid komen woningen voor verschillende doelgroepen, in diverse huur- en koopklassen, zodat wonen daar voor in principe iedereen is weggelegd. * Er komen seniorenwoningen en appartementen waaraan grote behoefte is, zo blijkt uit een woonwensenonderzoek van Dorpsraad Molenhoek onder ouderen in Molenhoek (en zoals ook blijkt in de Regionale woonvisie). Een woonhofje in een of andere vorm met gemeenschappelijke voorzieningen is meermalen genoemd naast andere soorten aan wensen van senioren aangepaste woningen. Het perspectief van blijven wonen in Molenhoek, het niet langer vastzitten aan een te groot huis met tuin en verhuizen om zo bij te dragen aan doorstroming op de woningmarkt maakt veel ouderen blij. Dat ook veel landelijke partijen pleiten voor seniorenwoningen en dat daar geld voor is, is u vast niet ontgaan in de recente verkiezingscampagnes. * Er komen woningen en appartementen voor jongeren, voor starters en jonge mensen die iets groter willen gaan wonen. Variatie is gewenst, van ‘tiny houses’ voor alleenwonenden tot woningen voor jonge gezinnen. Ook hier weten we de Regionale woonvisie aan onze zijde. * Het zelf invulling geven aan eigen woonwensen kan in de vorm van CPO’s[[1]](#footnote-1), waar in dit project ook mogelijkheden voor (moeten) zijn. * Molenhoek-Zuid draagt bij aan de opdracht van de gemeente om in 2030 energieneutraal te zijn en daarmee ook aan de klimaatdoelstellingen van de overheid. Dat betekent dat de te bouwen woningen optimaal duurzaam zijn, volgens normen die in 2030 van kracht zijn en die dus verder gaan dan de huidige BENG-bouwnormen. In de bijlage zit een nadere eerste uitwerking * De nieuwe woonwijk kent gemeenschappelijke faciliteiten zoals een gemeenschappelijke tuin waarvoor we minimaal een deel van volkstuinencomplex Middelwaert willen behouden inclusief de waardevolle infrastructuur daarvan, speel- en sportvoorzieningen voor kinderen en ouders/ouderen en wat toekomstige bewoners zelf nog meer wensen. Het delen van auto’s (met autoluwte als gevolg) en het delen van gereedschap/apparatuur enz. is een manier om het prettige samenwonen te versterken. |

1. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. [↑](#footnote-ref-1)