



**Op 3 juli 2023 verscheen er het ingezonden artikel “Het zijn spannende tijden voor de huurders van Mercatus in de oudste straten van Emmeloord” in De Noordoostpolder. Wij zijn erg geschrokken van dit artikel. Wij kunnen ons ook voorstellen dat dit bij jou het geval is. Het stuk staat vol onjuistheden en aannames. Om onrust hierover te voorkomen willen wij helderheid en duidelijkheid geven over een aantal onderwerpen in dat artikel.**

---

## **De Rietstraat en de Zeebiesstraat worden gezien als historisch erfgoed, maar niet als zodanig erkend.**

*Er is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd om te bepalen wat de cultuurhistorische waarde is van de Rietstraat en de Zeebiesstraat. Dit geeft geen aanleiding om de straten als historisch erfgoed aan te merken. Maar in de beleving van bewoners van de Noordoostpolder heeft de buurt wel historische waarde voor Emmeloord. Mercatus laat ook zien dat zij die historische waarde erkent en steekt daar veel geld in. Juist door terug te grijpen op het oorspronkelijk ontwerp van de woningen en het straatbeeld, blijft het unieke karakter van de straten behouden.*

---

## **Het gemeenschapsgevoel dreigt door de voorgenomen sloop te verdwijnen.**

*Wij begrijpen dat de voorgenomen sloop impact op je heeft. Blijven de burens met wie ik goed kan opschieten straks wel mijn burens? Voor iedereen die nu in de Rietstraat of Zeebiesstraat woont is straks plek in de nieuwe buurt. Of je dat wilt, is aan jezelf. Je kunt zelf beslissen of je met je urgentie kiest voor een nieuwbouwwoning hier of toch liever ergens anders wilt wonen. Dat moet ook een vrije keuze zijn! Daarnaast zien we dat er zeker een gevoel van gemeenschap bestaat bij een deel van de bewoners, maar dat geldt niet voor de hele buurt. Natuurlijk zijn er binnen de buurt mensen die in meer of mindere mate goed met elkaar omgaan, maar is er ook sprake van individualisering en isolement. Juist in een tijd waarin verwacht wordt dat je kunt terugvallen op je netwerk als het even wat minder gaat, is dat een zorg.*

---

## **De laagste inkomens moeten plaatsmaken voor meer kapitaalkrachtige bewoners.**

*Dit is niet waar! De mensen die nu in de buurt wonen, zijn onze doelgroep en dat blijft zo. Iedereen mag terugkomen. Alle woningen blijven beschikbaar voor bewoners die huurtoeslag nodig hebben. En ook voor huidige bewoners die geen huurtoeslag ontvangen. Er worden geen woningen gebouwd voor ‘middenhuur’ (tussen de € 700 en € 1.000 per maand).*

---

## **Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw kiest Mercatus uitdrukkelijk voor de toekomstige huurders en legt de wensen van de huidige huurders naast zich neer.**

*Uiteraard hebben we ook geluisterd naar wat onze huidige bewoners willen. En daarbij is het onze taak als woningcorporatie om niet alleen te kijken naar het belang van de huidige huurders, maar ook naar het belang van toekomstige huurders. Het gaat om forse investeringen in woningen die minimaal 50, maar waarschijnlijk 100 jaar meegaan. Participatie is dat we naar alle meningen luisteren en daarna een weloverwogen beslissing nemen. We weten ook dat we daarmee niet iedereen tevreden kunnen stellen.*

---

## **Renoveren betere optie want dan kunnen bewoners gegarandeerd terug; bij nieuwbouw is dat maar de vraag.**

*Ook bij sloop-nieuwbouw kunnen bewoners gegarandeerd terugkomen in de buurt, al kan het zijn dat je dan iets verderop in je straat komt te wonen.*



## **Mercatus propageert dat de nieuwbouwwoningen binnen de grenzen voor de sociale huursector blijven. Dat betekent ook huurwoningen in het middensegment met een huurprijs tussen € 808 en € 1.200 per maand.**

*Wij gebruiken de term 'sociale huursector' niet. Wij hebben verteld dat de huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen blijven. In 2023 liggen die grenzen op € 647,19 voor 1-persoonshuishoudens en 2-persoonshuishoudens. En op € 693,60 voor huishoudens van 3 of meer personen. Er komen geen woningen in het middenhuursegment (hoger dan € 700,- per maand) aan de Rietstraat en de Zeebiesstraat.*

.....

## **De toezegging dat de energielasten omlaag gaan als de woningen gasloos worden is voorbarig.**

*Uit alle projecten van Mercatus waarin woningen aardgasvrij zijn gemaakt, blijkt dat bewoners fors lagere energiekosten hebben. Dat geldt hier ook. Bewoners stimuleren om hun gasaansluiting te houden, jaagt mensen juist op kosten. Daarnaast zijn woningcorporaties vanuit de Nationale Prestatieafspraken ook gebonden aan het aardgasvrij maken van hun woningen, ook bij renovatie.*

.....

## **Passend toewijzen en aftoppingsgrenzen zijn een selectie criterium waardoor mensen met lage inkomens niet kunnen terugkeren in de wijk.**

*De bewoners met de laagste inkomens hoeven zich geen zorgen te maken. Deze instrumenten beschermen huurders juist tegen duur wonen. De bestaande woningen hebben nu allemaal een huurprijs tot € 693,60 per maand (dit geldt voor 2023 en is de tweede/hoge aftoppingsgrens). Zoals hiervoor al verteld blijft de nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen! Mercatus zorgt er juist voor dat er naast woningen in deze huurklasse ook genoeg woningen voor maximaal € 647,19 per maand (dit geldt voor 2023 en is de eerste/lage aftoppingsgrens) beschikbaar komen in de vernieuwde buurt, zodat ook alleenstaanden met de laagste inkomens weer terug kunnen.*

.....

## **Boven €48.625 komt niemand meer in aanmerking voor een sociale huurwoning; voor hen resteert de vrije sector.**

*Je kunt ook in de Rietstraat en Zeebiesstraat blijven wonen als je meer verdient dan € 48.625. Ook dan kun je terugkeren in de buurt. Elke woningcorporatie heeft namelijk een beperkte vrije toewijzingsruimte beschikbaar voor mensen die niet binnen de inkomensgrenzen van sociale huur vallen. Deze vrije ruimte wordt ingezet voor terugkerende bewoners in sloop-nieuwbouwprojecten.*

.....

## **Slechts een op de vijf huurders keert terug in hun oude wijk.**

*Wij verwachten dat niet alle bewoners terugkeren in deze buurt. Zij krijgen namelijk urgentie en kunnen dan ook andere keuzes maken. Wel is er voor alle bewoners een plek in de nieuwe buurt. Of je daarvan gebruik maakt, is een eigen keuze.*

