mercatus
wonen op z'n best

# Activiteitenoverzicht 2024

## Bod op de woonvisie gemeente Noordoostpolder

27 juni 2023

## Inleiding

Voor u ligt het activiteitenoverzicht 2024 van Mercatus, met daarin de voorgenomen activiteiten van Mercatus in de gemeente Noordoostpolder.

In 2020 zijn meerjarige prestatieafspraken overeengekomen. Eind 2023 loopt de periode van deze prestatieafspraken af. Het bod is het startpunt voor het maken van nieuwe prestatieafspraken. Hierin staan onze voorgenomen activiteiten voor 2024 met een doorkijk naar 2027. Graag maken wij nieuwe meerjarenafspraken voor een periode van vier jaar. Aan de hand van dit bod kan verder invulling worden gegeven aan verdiepend overleg ter voorbereiding op de prestatieafspraken.

In de procesafspraken bij de prestatieafspraken 2021 t/m 2023 is afgesproken dat de prestatieafspraken jaarlijks worden geëvalueerd. Dit is recent uitgevoerd. De tussenstand van de lopende prestatieafspraken bespreken gemeente en Mercatus met SHM. Graag nodigen wij u uit voor een overleg waarbij we tevens afspraken kunnen maken voor het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

## Samenwerken op z'n best

Met dit bod op de woonvisie 'Kansen grijpen' laten we zien dat Mercatus een belangrijke samenwerkingspartner is voor de gemeente Noordoostpolder om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Mercatus investeert in de groei en verduurzaming van de woningvoorraad in de Noordoostpolder.

Om onze doelstellingen te realiseren, streven we naar nauwe samenwerking met de gemeente Noordoostpolder, waarbij het essentieel is dat we worden erkend als maatschappelijk partner. Mercatus zorgt voor betaalbare huisvesting voor inwoners die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien, met speciale aandacht voor urgente en kwetsbare doelgroepen. We vragen de gemeente om daarin samen met ons op te trekken door:

- Voldoende beschikbare bouwgrond voor sociale huurwoningen, met in het bijzonder aandacht voor tijdelijke huurwoningen.
- Toepassing van sociale grondprijzen om de betaalbaarheid te waarborgen.
- Een soepel en efficiënt vergunningenproces om de realisatie van nieuwe woningen te versnellen en kosten te besparen.
- Geen kostenverhogende omstandigheden voor Mercatus, zoals verplichte investeringen in openbaar gebied en gemeentelijke voorzieningen, zoals ondergrondse containers.

Alleen door samen te werken kunnen gemeente en Mercatus ervoor zorgen dat inwoners, die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen, kunnen wonen op z'n best.

## Kaders voor het jaarlijkse bod

Mercatus hanteert de gemeentelijke woonvisie 'Kansen grijpen' (19 oktober 2020) als lokaal kader voor het bod van dit jaar. Daarnaast zijn in 2022 landelijke prestatieafspraken gemaakt tussen de Minister van BZK, Aedes en de VNG. Ook deze landelijke prestatieafspraken zijn voor Mercatus een belangrijk kader bij het opstellen van het bod maar ook voor de te maken prestatieafspraken.

Focus van corporaties op hun kerntaak is de insteek van de Woningwet. De kerntaak wordt omschreven als: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Door een wijziging van de Woningwet (22 maart 2021) zijn de inhoudelijke eisen die worden gesteld aan het bod, vervallen. De eerder voorgeschreven onderwerpen houden we vooralsnog aan. Dit zijn:

1. Liberalisatie en verkoop van woningen.
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen.
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.
4. Huisvesting van specifieke groepen.
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast heeft de minister van Binnenlandse Zaken volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld. Corporaties zijn verplicht om de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod te betrekken. De prioriteiten voor de periode 2021 t/m 2025 zijn:

1. Bijdragen aan de bouwopgave.
2. Zorgen voor betaalbaarheid.
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad.
4. Realiseren van wonen met zorg.
5. Huisvesten van spoedzoekers.
6. Investeren in leefbaarheid.

## Strategische koers Mercatus

In 2020 hebben we onze visie “Wonen op z’n best” vastgesteld. We focussen ons op 3 strategieën: Duurzaamheid, Vitale Wijken en Zelfstandig Thuis. Waarbij ook nadrukkelijk gezocht wordt naar nieuwe samenwerkingsvormen, omdat de opgave te groot is voor ieder van ons alleen. Door samen te werken met onze partners kunnen we nog veel beter zorgen dat onze bewoners ”Wonen op z’n best”. Onze visie is voor de volledigheid als bijlage 1 toegevoegd aan dit bod.

Mercatus werkt nu aan het realiseren van de jaardoelen voor 2023. Deze doelen staan geformuleerd in ons werkplan voor 2023. In bijgevoegde infografic hebben we de hoofdpunten van het werkplan en de begroting 2023 in beeld gebracht. Strategische doelen waar we o.a. aan werken zijn:

- Ketensamenwerking en resultaatgericht samenwerken (RGS) voor onderhoud en verduurzaming
- Pilotprojecten biobased/circulair bouwen en onderhouden
- Huisvesting spoedzoekers
- Bevorderen doorstroming
- Visie op dienstverlening
- Energiearmoede

We voorzien dat dit doelen zijn waar we in 2024 ook aan werken. De specifieke jaardoelen voor 2024 zijn nog niet opgesteld. We brengen dit, indien van toepassing, in bij de prestatieafspraken die we met elkaar gaan maken.

## Het activiteitenoverzicht

We hebben een overzicht opgesteld met de voorgenomen activiteiten van Mercatus. De tabel geeft concreet inzicht in de activiteiten van Mercatus voor 2024 voor zover bekend. Daar waar mogelijk is inzicht gegeven voor de periode na 2024.

Belangrijk hierbij is dat het activiteitenoverzicht wettelijk voor 1 juli bij de gemeente moet worden ingediend. Daarmee loopt het voor op de cyclus van onze vastgoedsturing en begroting. Op het moment van indienen van dit activiteitenoverzicht is de update van de vastgoedsturing nog niet afgerond en vastgesteld, dit geldt ook voor het werkplan en begroting voor 2024. Dit maakt dat we dit activiteitenoverzicht baseren op onze vastgoedsturing en begroting vastgesteld voor 2023. In de huidige tijd van grote opgaven en veel onzekerheden moet rekening gehouden worden met mogelijke afwijkingen ten opzichte van ons werkplan en begroting 2024.

In paragraaf 4 gaan we in op de volkshuisvestelijke prioriteiten en de landelijke prestatieafspraken en de bijdrage die Mercatus hieraan levert binnen de gemeente Noordoostpolder.

De aantallen voor nieuwbouw, renovatie en verbeteringen zijn onder voorbehoud van definitieve besluitvorming en begroting.

| | 2024 | 2025 t/m 2027 |
|---|---|---|
| Liberalisatie en verkoop van woningen | | |
| Verkoop bestaand bezit | 28 | 88 |
| Liberalisatie sociale huurwoningen | - | - |
| Sloop sociale huurwoningen[1] | 65 | 42 |
| Nieuwbouw en aankoop van woningen | | |
| Aankoop woningen | - | - |
| Nieuwbouw Botenbuurt | 34 | 26 |
| Nieuwbouw Emmelhage | | 50 |
| Nieuwbouw Dr. Jansenpark | | 38 |
| Herontwikkeling Reijderhaven | | 14 |
| Flexibele huisvesting Emmeloord | 40 | |
| Nieuwbouw Rutten | | 12 |
| Nieuwbouw Ens | | 9 |
| Nieuwbouw biobased woningen Marknesse | 12 | |
| Nieuwbouw Tollebeek | | 13 |
| Nieuwbouw Luttelgeest | | 8 |
| Nieuwbouw Espel | | 10 |
| Nieuwbouw Kraggenburg | | 5 |
| Uitbreiding en vernieuwing kernvoorraad [2] | | 30 |
| Totaal nieuwbouw | 86 | 215 |
| Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep | | |
| Prognose ontwikkeling van de kernvoorraad (per 31-12) | 4.509 | ca. 4.600 |
| Gemiddeld streefhuurpercentage | < 70% | < 70% |
| Huisvesting van specifieke doelgroepen | | |
| Taakstelling statushouders gemeente [3] | Nog niet bekend | Nog niet bekend |
| Uitstroom vanuit programma 'Weer Thuis'[4] | Nog niet bekend | Nog niet bekend |
| Tijdelijke huisvesting o.a. t.b.v. taakstelling | 40 | 40 |
| Kwaliteit en duurzaamheid van woningen | | |
| Bestaande woningen voorzien van zonnepanelen | ca. 200 | Afhankelijk van warmtevisie |
| Afronding renovatie Rivierenbuurt | 32 | |
| Afronding renovatie Nagele | 68 | |
| Renovatie Botenbuurt | 21 | 24 |
| Renovatie Cyprus, Elba, Malta, Mallorca, Rhodos | | 90 |
| Renovatie Emmelwar (Fokusflat) | | 30 |
| Renovatie De Zuidert | | 35 |
| Renovatie Korte Omgang – Bant | | 6 |
| Renovatie Venelaan – Rutten | | 4 |
| Renovatie seniorenwoningen Creil en Luttelgeest | | 24 |
| Totaal aantal woningen renovatie | 121 | 213 |
| Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed | | |
| Uitgaven leefbaarheid | ca. € 600.000 | ca. € 1,8 miljoen |

[1] Excl. sloop van de woningen aan de Riestraat en Zeebiesstraat. De planontwikkeling hiervoor loopt nog.
[2] Zie toelichting volkshuisvestelijke prioriteit: bijdragen aan de bouwopgave
[3] Zie toelichting volkshuisvestelijke prioriteit: huisvesten spoedzoekers
[4] Zie toelichting volkshuisvestelijke prioriteit: realiseren van wonen met zorg

## Volkshuisvestelijke prioriteiten

Hieronder is per volkshuisvestelijke prioriteit beschreven op welke wijze Mercatus hieraan de komende jaren bijdraagt in de gemeente Noordoostpolder.

### Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen

| Toelichting |
|---|
| De update van onze vastgoedsturing is met het opstellen van het activiteitenoverzicht 2024 nog niet afgerond. Daarnaast is recentelijk een nieuw kernvoorraadonderzoek uitgevoerd in opdracht van gemeente en Mercatus. Dit onderzoek is nog niet definitief vastgesteld. We baseren ons in dit activiteitenoverzicht daarom op de vastgoedstrategie van 2022.<br><br>Daarin gaan we uit dat Mercatus koerst, voor de omvang van haar kernvoorraad in 2032, op ongeveer 4.800 woningen. Daarmee groeit de kernvoorraad in de periode 2022-2032 met ongeveer 325 woningen. De komende 10 jaar bouwen we ongeveer 790 nieuwe woningen waardoor we ons bezit verjongen en inspelen op een veranderende (kwalitatieve) vraag en hiermee leveren we een grote bijdrage aan de verduurzaming. Dit doen we door sloop-nieuwbouw en kunnen we deels realiseren door verkoop van woningen.<br><br>Vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe kernvoorraadonderzoek voorzien we dat we moeten groeien in onze voorraad naar meer dan de beoogde 4.800 sociale huurwoningen. Mercatus wil in de prestatieafspraken met de gemeente afspreken hoe we er samen voor zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen in de Noordoostpolder beschikbaar zijn. Bijvoorbeeld door het afspreken van een percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwwijken. Over een passend percentage gaan we graag in gesprek.<br><br>Als we onze woningvoorraad afzetten tegen de trend van huishoudensverdunning, dan zien we dat bijna 60% van onze woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen (met 3 tot 4 slaapkamers) en 85% van onze woningzoekenden uit één- en tweepersoonshuishoudens. Wanneer we nieuwe woningen bouwen, zijn dit geen traditionele eengezinswoningen meer. Door de komende jaren woningen te bouwen die geschikt zijn voor kleine huishoudens, spelen we in op de wijziging in de samenstelling van de doelgroep voor sociale huurwoningen. Dit kunnen grondgebonden woningen en appartementen zijn.<br><br>Om de door ons gewenste woningportefeuille te kunnen realiseren is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Niet alleen stijgende bouwkosten, maar ook voorwaarden voor grondaankoop, bijkomende kosten en uitgebreide procedures zetten de betaalbaarheid onder druk. Het is van belang dat de kostenverhogende omstandigheden zoveel mogelijk worden beperkt. Concreet betekent dit bijvoorbeeld kleine bouwkavels voor een sociale prijs, parkeren in openbaar gebied, soepele welstandsprocedures en geen/beperkte investering door Mercatus in openbaar gebied en afvalinzameling. |
| **Activiteiten uitgelicht** |
| ➢ In 2023 updaten wij onze vastgoedstrategie en we nemen de uitkomsten van het kernvoorraadonderzoek daarin mee. |
| ➢ In de tabel op pagina 3 is het aantal nieuw te bouwen woningen weergegeven. |
| ➢ In de bouwopgave nemen we de verdeling van ons bezit naar wijken en buurten mee. |

## Zorgen voor betaalbaarheid – door de inzet van lokaal maatwerk

| Toelichting |
|---|
| Betaalbaar wonen staat voor ons voorop, nu en in de toekomst. Zo kunnen we armoede bestrijden, uitsluiting voorkomen en een leefbare aarde realiseren. Binnen de sociale huur maken vooral mensen met een lager inkomen nog kans op een huurwoning. Wij zien dat dit lagere inkomen steeds vaker verband houdt met een vorm van kwetsbaarheid of door financiële zorgen.<br><br>Natuurlijk willen we graag dat bewoners op tijd hun huur betalen. Maar we willen ook dat bewoners naast de huur en energiekosten nog geld overhouden om te kunnen meedoen in de samenleving of om wat te kunnen sparen. Daarom zorgen we naast een betaalbare huurprijs dat bewoners kunnen besparen op hun woonlasten. Dit doen we bijvoorbeeld door het geven van energie-coaching.<br>Ook plaatst Mercatus zonnepanelen op woningen waardoor bewoners kunnen besparen op de kosten voor elektra. Specifiek voor jongeren tot 23 jaar bieden we een tijdelijke korting op de huur zodat zij voor huurtoeslag in aanmerking komen.<br><br>In 2026 heeft Mercatus nagenoeg geen woningen met E, F of G labels meer in het bezit. Een uitzondering zijn bijvoorbeeld de woningen die worden gesloopt. De afspraak is dat er in 2028 geen woningen met E, F en G-labels meer zijn in de corporatiesector. Ook hierbij worden een aantal uitzonderingen gemaakt waaronder monumenten en te slopen woningen.<br><br>Vanuit de Woningwet is met ingang van 1 januari 2022 de doelgroep voor meerpersoonshuishoudens verruimd tot een inkomen van € 48.625 (prijspeil 2023). Hierdoor komen meer mensen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Mercatus wil daarnaast gebruik maken van het lokaal maatwerk door maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen te kunnen toewijzen aan middeninkomens. Het gaat hierbij om de zogenaamde vrije toewijzingsruimte binnen de Woningwet. |
| **Activiteiten uitgelicht** |
| ➢ Gedifferentieerde huurverhoging waarbij aandacht is voor de verhouding tussen de huidige huur en de streefhuur én de energieprestatie van de woning. |
| ➢ Plaatsing van zonnepanelen op tenminste 200 woningen om te besparen op woonlasten. |
| ➢ Jongerenkorting voor bewoners jonger dan 23 jaar op huurwoningen in de huurprijscategorie goedkoop (tot € 503,40). |

## Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie

| Toelichting |
|---|
| We willen onze bewoners nu en in de toekomst een thuis van goede kwaliteit bieden. Een thuis waarin je comfortabel en betaalbaar woont. De komende 10 jaar investeren we fors in de kwaliteitsverbetering van ons bezit. De kwaliteit van ons woningbezit verbeteren we door nieuwbouw, renovaties, extra isolatie en de uitvoering van de warmtevisie.<br><br>Onze ambitie is dat ons woningbezit in 2045 energieneutraal en fossielvrij is. Hiermee voldoen wij 5 jaar eerder aan de doelstelling van de overheid om in 2050 $CO_2$-neutraal te zijn. Hierdoor hebben we nog 5 jaar de ruimte voor verfijning en afronding naar 2050. De verduurzamingsopgave is een enorme opgave die vraagt om een gestructureerde aanpak. Daarom hebben wij onze eigen warmtevisie opgesteld.<br><br>In het aardgasvrij maken van ons woningbezit voegen we t/m 2025 vooral nieuwe woningen (250) toe, nemen we deel aan de proeftuin Energiek Nagele (165 woningen) en beoordelen we bij renovaties of “eenvoudig” de stap naar aardgasvrij te maken is. In 2030 verwachten we dat 25% tot 30% van onze woningen aardgasvrij zijn. Om te voldoen aan de nationale prestatieafspraken moet naar verwachting 1/5 van ons bezit aardgasvrij zijn. Mercatus voldoet hiermee aan deze afspraken.<br><br>In de nationale prestatieafspraken is daarnaast opgenomen dat 675.000 woningen in 2030 toekomstklaar geïsoleerd moeten zijn. De standaard voor woningisolatie geldt daarbij als referentie. Naar verwachting moet 1/3 van het woningbezit van Mercatus hieraan voldoen. De impact van deze maatregel moet nog worden uitgewerkt. In 2022 |

voldoen 705 woningen van Mercatus aan de standaard voor woningisolatie. Daarentegen hebben we 2.020 woningen met aan A-label of hoger.

Duurzaamheid gaat niet alleen over de energietransitie. Andere duurzaamheidsthema's waarmee wij te maken krijgen zijn materiaalgebruik (circulariteit), klimaatadaptatie (hitte, wateroverlast en -gebruik), luchtkwaliteit (ventilatie, samenstelling materialen) en biodiversiteit. Ook op deze thema's heeft Mercatus activiteiten geformuleerd.

| Activiteiten uitgelicht |
|---|
| ➢ Uitvoering renovatie 55 woningen Gerstehof, Lucernehof, Ring in Nagele in samenhang met het project 'Energiek Nagele'. |
| ➢ Uitvoering renovatie 13 nultredenwoningen Ring in Nagele in samenhang met het project 'Energiek Nagele'. |
| ➢ Uitvoering renovatie 32 seniorenwoningen in Emmeloord-West. |
| ➢ Voorbereiding renovatie Revelsant (Fokusflat) n.a.v. participatie. |
| ➢ Voorbereiding renovatie 90 appartementen Cyprus, Elba, Malta, Mallorca en Rhodos |
| ➢ Voorbereiding uitvoering herstructureringsplan Plantenbuurt (88 woningen) |
| ➢ Monitoren en actualiseren warmtevisie Mercatus |
| ➢ Uitvoering geven aan plan van aanpak t.b.v. circulair bouwen en onderhouden |
| ➢ Uitvoering geven aan de visie op ketensamenwerking voor nieuwbouw en verduurzaming van de woningvoorraad |

## Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking

| Toelichting |
|---|
| Een deel van de bewoners die van ons huurt heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en/of mensen uit de maatschappelijke opvang. Mercatus zorgt voor een gedifferentieerd woningaanbod waaronder ook aanbod voor mensen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Hierbij gaan wij uit van het principe van scheiden wonen en zorg. Daarbij zorgt Mercatus voor woonruimte en de hulpverlenende partij voor zorg en/of ondersteuning. De WMO zorgt voor de eventueel noodzakelijke woningaanpassingen.<br><br>Vanuit het programma 'Weer Thuis' zijn gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties in Flevoland met elkaar in gesprek over de beschikbaarheid van woningen voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Het eerder gesloten bestuurlijk akkoord is geëindigd per 31 december 2022. Er is binnen de provincie nog geen overeenstemming bereikt over het nieuwe aantal beschikbare woningen. Mercatus wil desondanks graag haar aandeel leveren om deze doelgroep te huisvesten en hierover op gemeentelijk niveau afspraken maken.<br><br>We constateren echter dat we steeds vaker prioriteit moeten geven aan kwetsbare en urgente doelgroepen bij woningtoewijzing. Hierbij rijst de bezorgdheid of reguliere woningzoekenden nog voldoende aan bod komen. Met de beoogde prestatieafspraken streven we ernaar om een specifiek percentage vast te leggen voor de toewijzing van woningen aan urgente doelgroepen.<br><br>Eén van onze strategische doelen is om langdurige samenwerkingsvormen aan te gaan met partners om onze ambities op het gebied van vitale wijken, zelfstandig thuis en duurzaamheid te realiseren. Door intensief samen te werken zijn we bijvoorbeeld in staat om signalen vroegtijdig op te vangen en door te geven aan onze welzijnspartners. Zo kunnen we de bewoners optimaal ondersteunen. In de wijk en in huis.<br><br>De bestuurders van welzijnsorganisatie Carrefour, GGD, gemeente, woningcorporatie Mercatus, politie en Zorggroep Oude en Nieuwe Land hebben in 2021 verkend hoe zij in de toekomst goede zorg en welzijn in de Noordoostpolder kunnen blijven waarmaken. Het resultaat is een manifest dat beschrijft welke manier van samenwerken daarvoor nodig is. Met het belang van de inwoner als uitgangspunt is in 2023 afgesproken om interdisciplinair aan ingewikkelde casuïstiek te werken. Alle partijen zien dat leefbaarheid in de wijken onder druk staat en het aantal kwetsbare inwoners toeneemt. Goed samenwerken, waarbij de leefwereld voorop staat, is een randvoorwaarde voor goede zorg in de wijk. Hier zetten wij ons voor in. |

| Activiteiten uitgelicht |
|---|
| ➢ In de tabel op pagina 3 is het aantal te huisvesten mensen opgenomen dat uitstroomt uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit is inclusief de aantallen voor Housing First. |
| ➢ Nieuwbouw 2 mindervalidenwoningen 2e fase Zuiderkade Emmeloord |
| ➢ Nieuwbouw 15 woningen ten behoeve van Stichting Fokus op locatie Paardenmarkt Emmeloord (2023). |
| ➢ Uitvoering geven aan Manifest Sociaal Domein in samenwerking met de partners in het Sociaal Domein |
| ➢ In 2023 brengen we de mogelijkheden en middelen in kaart om de doorstroming te bevorderen. |

## Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting

| Toelichting |
|---|
| De gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders in 2024 is nog niet bekend. Mercatus gaat ervan uit dat de taakstelling hoger zal zijn dan in 2023. Gemeente en Mercatus zijn momenteel in gesprek over een geschikte locatie voor tijdelijke huisvesting. We maken ons zorgen over de termijn waarop we daadwerkelijk tot realisatie kunnen komen. Als er al gronden beschikbaar zijn, zal dit op z'n vroegst pas in december 2024 zijn. Mercatus heeft de wens om nog in 2023 de eerste serie tijdelijke woningen te realiseren.<br><br>Op basis van mutaties in de reguliere voorraad kunnen we maximaal 20 woningen beschikbaar stellen voor statushouders in 2023. Naar verwachting voldoet dit echter niet aan de taakstelling die de gemeente heeft. Dit is afhankelijk van de bezettingsgraad per woning. Bij een gelijkblijvende mutatiegraad verwachten we in 2024 niet meer woningen te kunnen leveren. Daarom is het noodzakelijk om tijdelijke huisvesting toe te voegen om aan de gemeentelijke taakstelling te kunnen voldoen.<br><br>Veel spoedzoekers zijn geholpen met een tijdelijke woonoplossing tot een structurele oplossing gevonden is. Dit doen we door het tijdelijk verhuren van te slopen woningen. Door de mogelijkheden van tijdelijke woningverhuur te benutten, kunnen we anticiperen op een flexibele woonvraag.<br>Daarnaast wil Mercatus flexibele huisvesting realiseren aan de Pilotenweg in Emmeloord die voorziet in een huisvestingsbehoefte van diverse sociale doelgroepen die met spoed of tijdelijk een woning nodig hebben. Eén van de beoogde doelgroepen is statushouders. Realisatie van deze flexibele huisvesting heeft voor Mercatus prioriteit, daarbij is medewerking van de gemeente cruciaal. Met name op het vlak van kostenverdeling, procedures en regelgeving over stedenbouwkundige kwaliteiten. Gezien de huidige druk op de woningmarkt realiseert Mercatus deze huisvesting bij voorkeur al in 2023.<br><br>Mercatus draagt bij aan de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Hiervoor is vastgoed beschikbaar gesteld die de gemeente tot eind augustus 2024 kan huren. Hierbij gaat het om vastgoed dat niet direct onttrokken wordt aan de reguliere huisvesting om verdringing in een steeds meer gespannen woningmarkt te voorkomen. |
| **Activiteiten uitgelicht** |
| ➢ Tijdelijke verhuur van vrijkomende woningen met een sloopbestemming op basis van de Leegstandswet. |
| ➢ Realiseren van flexibele huisvesting op een locatie Emmeloord in 2023 of 2024 die voorziet in een huisvestingsbehoefte van diverse sociale doelgroepen die met spoed of tijdelijk een woning nodig hebben. |

## Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

| Toelichting |
|---|
| Wij willen dat onze bewoners deel uitmaken van gezonde, diverse en 'samenredzame' wijken. Daarvoor moeten onze wijken een omgeving worden waar mensen kunnen samenleven, elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen. Gedifferentieerde wijken realiseren we o.a. door herontwikkeling (bijvoorbeeld Botenbuurt) en verkoop van huurwoningen. Ook het bouwen op inbreidings- en uitbreidingslocaties draagt hieraan bij.<br><br>In kwetsbare wijken staat de leefbaarheid onder druk. Wijkbewoners groeien uit elkaar door verschillen in inkomen, opleiding, etniciteit en participatie op de arbeidsmarkt. Door een gebouw of een woonomgeving empathisch te maken, stimuleren we ontmoeting en de zelfredzaamheid van bewoners. In nieuwbouw- en renovatieprojecten |

| |
|---|
| wordt de empathische woonomgeving nadrukkelijk meegenomen in het ontwerp. Van alle te realiseren projecten is de empathische woonomgeving onderdeel van de uitvraag.<br><br>Voor elke wijk en dorp is een wijkplan beschikbaar. Dit is onze basis voor een integrale aanpak per wijk en de focus voor specifieke vraagstukken en een proactieve benadering hiervan. We bespreken de wijkplannen met onze IGW-partners. Door het inzicht in de wijken en dorpen en dit te delen met partners, signaleren we vroegtijdig welke risico's er op ons af kunnen komen en welke activiteiten we inzetten om de risico's te beperken of te voorkomen.<br><br>Mercatus haar bezit heeft een relatief goede kwaliteit met een gemiddelde conditiescore tussen de 2 en 3. De landelijke prestatieafspraken schrijven voor dat er na 2026 geen complexen meer mogen zijn met een conditiescore van 5 of lager. Hier voldoet Mercatus al aan. |
| Activiteiten uitgelicht |
| ➢ In samenwerking met de gemeente de gewenste beeldkwaliteit en inrichting van de empathische woonomgeving bepalen. |
| ➢ Opstellen uitvoeringsagenda's voor wijken en dorpen. |
| ➢ Vanuit het Samen Wonen Fonds, blijven wij zelfstandige bewonersinitiatieven ondersteunen die bijdragen aan vitale en empathische buurten. Daarnaast herzien we de regeling van het Samen wonen in het licht van de wijzigingen in de woningwet |

## Financiële Paragraaf

Mercatus investeert de komende 10 jaar € 293 miljoen waarvan € 200 miljoen in nieuwbouw en € 93 miljoen verbetering van het woningbezit (gebaseerd op vastgoedsturing 2022). We bouwen ongeveer 790 nieuwe woningen en verwachten 471 woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren (renovatie & verjonging). Ook maken we ongeveer 1.100 bestaande woningen aardgasvrij. Hiermee laten we zien dat we een grote investeerder en partner van de gemeente zijn in betaalbaar en kwalitatief goed wonen en leven in Noordoostpolder.
De leningportefeuille groeit naar een totaal van € 218 miljoen. We blijven binnen de normen die het extern toezicht op dit moment stelt.

Het hoofddoel van ons financieel beleid is het waarborgen van de financiële continuïteit, zodat we ook in de toekomst goed en betaalbaar wonen kunnen blijven aanbieden aan de primaire doelgroep. Die continuïteit waarborgen we door sturing op onze financiële ratio's. Verdere afstemming over de activiteiten en de financiële onderbouwing daarvan vindt plaats binnen het reguliere proces van planning & control en verantwoording richting de gemeente en toezichthouders.

## Tot slot

Zoals u kunt lezen, heeft Mercatus ambitieuze plannen. Met veel betrokkenheid en enthousiasme zetten wij ons in om de woningnood het hoofd te bieden, om vitale, leefbare wijken te maken en te behouden, waar onze inwoners met plezier wonen en zich veilig voelen. Hiervoor is samenwerking met de gemeente hard nodig. Dit bod mag gezien worden als een uitnodiging om schouder aan schouder de vraagstukken aan te pakken en op te lossen!

mercatus
wonen op z'n best