PRESTATIEAFSPRAKEN 2024-2026
GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER – STICHTING MERCATUS – STICHTING HUURDERSBELANG MERCATUS

De gemeente Noordoostpolder, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder de heer T. van Steen, ter uitvoering van besluit van Burgemeester en Wethouders, d.d. … december 2023,

en

Stichting Mercatus, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw J.C. de Groot,

en

Stichting Huurdersbelang Mercatus, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer I. Franke,

Overwegende dat:
het doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan goed wonen, een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporatie – nu en in de toekomst – in de gemeente Noordoostpolder;

partijen elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijk doel respecteren, in overeenstemming met de bepalingen van de toepasselijke wet- en regelgeving, zoals de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014. Deze basis moet ervoor zorgen, dat de afspraken voor de corporatie haalbaar zijn en in goede balans recht doen aan de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente Noordoostpolder;

de afspraken voor 2024-2026 inhoudelijk richting geven en als agenda dienen, op basis waarvan partijen de komende jaren samenwerken. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijk doel;

partijen elkaar aanspreken als zij de overeenkomst niet of onvoldoende naleven of onvoldoende bijdragen aan het gemeenschappelijk doel, met inachtneming van ieders positie en rol. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar, als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk en gelijktijdig met elkaar te delen. Partijen handelen op basis van gelijkwaardigheid, waarbij elke partij haar eigen verantwoordelijkheid heeft;

elke partij het initiatief tot overleg mag nemen, zodra dat wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel;

verklaren de in dit document uitgewerkte afspraken en KPI's te zijn overeengekomen ten aanzien van 6 pijlers:

- Kwaliteit
- Leefbaarheid
- Bijzondere doelgroepen
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Kwantiteit

Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de komende drie jaar. Jaarlijks evalueren partijen in het eerste kwartaal van het nieuwe jaar de meerjarige prestatieafspraken en waar nodig vullen partijen deze aan. Met deze procescyclus dragen zij bij aan een optimale afspraken- en gesprekscyclus tussen de gemeente, Mercatus en Stichting Huurdersbelang Mercatus.

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Emmeloord op … december 2023;

Namens de gemeente Noordoostpolder,

.....
Wethouder T. van Steen

Namens Stichting Mercatus,

.....
Directeur-bestuurder J.C. de Groot

Namens Stichting Huurdersbelang Mercatus,

.....
Voorzitter I. Franke

Inleiding

Met de invoering van de woningwet per 1 juli 2015 maken gemeenten, woningcorporaties en huurders-belangen periodiek afspraken over de prestaties die ze gaan leveren. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van (meerjarige) prestatieafspraken.

Meerjarige afspraken

Gemeente Noordoostpolder, Mercatus en Stichting Huurdersbelang Mercatus hebben er voor gekozen om meerjarige prestatieafspraken te maken. De afspraken geven voor de komende 3 jaar aan welke bijdrage de partijen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Noordoostpolder. De afspraken zijn opgesteld op basis van de Woonvisie Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen, het concept van het gezamenlijk uitgevoerde Kernvoorraadonderzoek en het bod dat Mercatus in samenspraak met Stichting Huurdersbelang Mercatus op de Woonvisie Noordoostpolder heeft uitgebracht. De afspraken zijn gemaakt op gelijkwaardige basis.

In dit document staan afspraken voor de komende jaren. De afspraken zijn gemaakt vanuit de strategische doelen. Vanuit deze doelen zijn er gezamenlijke doelen voor 2024-2026 geformuleerd. Bij elk doel is de prestatie indicator aangegeven en waar nodig wat de randvoorwaarden zijn. De kritische prestatie indicatoren maken de doelen meetbaar. De randvoorwaarden beschrijven wat er nodig is om de afspraken te halen. Naast de afspraken over de gezamenlijke opgave op de 6 pijlers (Kwaliteit, Leefbaarheid, Bijzondere doelgroepen, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Kwantiteit) beschrijven partijen het proces. De woonvisie en de hierboven beschreven doelen en hoofdlijnen zijn opdracht- en richtinggevend voor deze prestatieafspraken.

Samenwerking

In de huidige gespannen woningmarkt is een goede samenwerking tussen gemeente en Mercatus cruciaal. Alleen samen kunnen we ervoor zorgen dat het goed wonen blijft in de Noordoostpolder. Deze prestatieafspraken zijn dan ook niet alleen bedoeld om zaken formeel vast te leggen maar ook om de focus te houden op hoe we ons gezamenlijk daarvoor inzetten. Dat we daar hobbels in tegenkomen is onvermijdelijk, maar we spreken ook uit dat we doorlopend op verschillende niveaus het goede gesprek blijven voeren om samen verder te komen met onze gezamenlijke doelstelling.

Wet inzake versterking regie volkshuisvesting

Vanwege de omvang van de huidige uitdaging en de noodzaak van gecoördineerde inspanningen van alle overheden, wordt momenteel gewerkt aan het wetsvoorstel "Wet inzake versterking regie volkshuisvesting". De wet geeft overheden wettelijke instrumenten om gezamenlijk de regie over volkshuisvesting te voeren. Het verankert de volkshuisvestelijke taken van overheden en versterkt hun mogelijkheden om grip te hebben op bouwvolumes, locaties en betaalbaarheid. Het biedt ook maatregelen voor versnelde bouwprocedures en regelt de huisvesting van specifieke kwetsbare groepen. Verder versterkt het wetsvoorstel lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het wetsvoorstel is nog niet definitief, en het is momenteel onduidelijk welke invloed de Tweede Kamer verkiezingen erop zullen hebben .

Procesafspraken

1. Gemeente, Mercatus en Stichting Huurdersbelang Mercatus evalueren jaarlijks in het eerste kwartaal van het nieuwe jaar de stand van zaken van het voorgaande jaar en sturen waar nodig bij. Indien er ontwikkelingen zijn die daarom vragen, voegen zij nieuwe meerjarige afspraken toe.
2. Partijen gaan vroegtijdig in overleg bij het opstellen van hun visie op bijvoorbeeld wonen en vastgoed. Zo kunnen partijen bij hun plannen goed de visie, doelen en belangen van elkaar afwegen bij het maken/herijken van visies/beleid.
3. Tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken brengt Mercatus geen bod uit. Mercatus en gemeente voeren jaarlijks in november een gesprek over de begroting en de activiteiten voor het nieuwe jaar. In het jaar dat de nieuwe termijn prestatieafspraken ingaat, brengt Mercatus wel een bod uit.
4. Mercatus presenteert jaarlijks een update van de vastgoedstrategie en voert hierover een gesprek met gemeente.

1.Kwaliteit

Inleiding

Voor de komende jaren is het in Noordoostpolder van belang de bestaande sociale huurvoorraad aantrekkelijk te houden. Daarnaast ligt er een grote opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. De Woningwet geeft aan dat het bij kwaliteit bijvoorbeeld om duurzaamheid (apart thema in onze afspraken), levensloopgeschiktheid en architectonische kwaliteit gaat. Als we de woningvoorraad van Mercatus afzetten tegen de trend van huishoudensverdunning, dan zien we dat bijna 60% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen (met 3 tot 4 slaapkamers) en dat 85% van de woningzoekenden één- en tweepersoonshuishoudens zijn.

Visie en strategische doelstellingen

De belangrijkste doelstelling is het hebben van een huurwoningvoorraad die kwalitatief aansluit bij de samenstelling en vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarbij speelt dat er een groeiende behoefte is aan woonruimte die geschikt is voor andere doelgroepen zoals starters en senioren. Gemengde buurten met perspectief blijven daarbij een belangrijk uitgangspunt, waarbij we de identiteit van Noordoostpolder herkenbaar willen houden. De vraag van vandaag en morgen is niet dezelfde vraag van 75 jaar geleden. Het is de belangrijkste waarde van het DNA dat blijvend wordt gewerkt aan het in stand houden van de onderscheidende kwaliteit van de gebouwde omgeving in de polder.

Woningen/huisvesting aanpassen en/of toevoegen zodat de totale voorraad op de lange termijn kwalitatief goed aansluit bij de behoefte

Dit doen we op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door het bouwen van huurwoningen voor kleinere huishoudens en door te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn in de bestaande voorraad om te splitsen of op te toppen. Tot slot vernieuwen we van binnenuit: transformatie van de bestaande voorraad in oude wijken, buurten en dorpen.

Nieuwe programma's aan laten sluiten op het oorspronkelijk ontwerp (het DNA) van de Noordoostpolder

Herkenbaarheid van de woonomgeving is in toenemende mate een belangrijke onderscheidende kwaliteit. Tegelijk is het van belang dat nieuwe programma's een plek kunnen krijgen, vanuit de visie op wonen van vandaag en in de toekomst. We benaderen daarom het DNA op gemeenteniveau vanuit de vraag hoe een ander vormig, nieuw programma zou kunnen passen binnen de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.

Mercatus wil haar bewoners nu en in de toekomst een thuis van goede kwaliteit bieden

Een thuis waarin je comfortabel en betaalbaar woont. De komende 10 jaar investeert Mercatus wederom fors in de kwaliteitsverbetering van haar bezit. De kwaliteit van haar woningbezit verbetert zij door nieuwbouw en verbeteringen waaronder renovaties, verjonging en verduurzaming.

KWALITEIT

1.		De centrumschil van Emmeloord is een aantrekkelijke (woon)omgeving voor de inwoners.
	KPI	*Gemeente en Mercatus werken samen aan de herontwikkeling van de Centrumschil Emmeloord. De stuurgroep centrumschil beoordeelt de plannen voor de herontwikkeling van deze wijken. De bewoners van de wijk worden tijdig betrokken bij de planvorming.*
2.		De kwaliteit van de dienstverlening aan inwoners die een woning huren in Noordoostpolder is op orde.
	KPI	*Het huurdersoordeel over Mercatus in de Aedes Benchmark is een B of hoger voor het onderdeel dienstverlening en kwaliteit. Mercatus heeft de doelstelling een A-corporatie te zijn.* *De gemeente richt een meldpunt "Goed verhuurderschap" in. Bij dit meldpunt kunnen particuliere huurders, woningzoekenden en anderen (al dan niet anoniem) terecht met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag.*
3.		Door vroegtijdig overleg tussen gemeente en Mercatus worden mogelijke koppelkansen bij verduurzaming en renovatie optimaal benut. Koppelkansen zijn bijvoorbeeld herstraten/herinrichten openbaar gebied, de energietransitie. Hierbij zal oog zijn voor het DNA van de Noordoostpolder.
	KPI	*De gemeente en Mercatus informeren elkaar over de meerjarenonderhoudsplanning. Waar nodig formeren we een integraal projectteam. Een voorbeeld hiervan is de Zeebiestraat/Rietstraat.*
4.		Voor de diverse doelgroepen in Noordoostpolder is voldoende huisvesting beschikbaar. Daarbij hebben we nadrukkelijk oog voor de veranderende doelgroep.
	KPI	*Mercatus streeft ernaar 80% van nieuw opgeleverde woningen aanpasbaar of levensloopgeschikt te bouwen. Aanpasbaar betekent dat de woonruimte op eenvoudige en daardoor relatief goedkope wijze aangepast kan worden als daar behoefte aan is.* *Mercatus bouwt de komende jaren woningen die beter aansluiten op de vraag. Zoals woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, starterswoningen en flexibele huisvesting.*
5.		Bij de (her)ontwikkeling van wijken is in een vroeg stadium duidelijk welke nieuwe type woningen gewenst zijn.
	KPI	*Gemeente en Mercatus gaan vroegtijdig in overleg bij een wens voor het realiseren van nieuwe woonvormen door Mercatus. Deze wens kan ook vanuit een derde partij komen. Partijen spannen zich maximaal in om elkaar hierbij te helpen.*
6.		Mercatus gaat onderzoeken hoe de bestaande woningvoorraad beter afgestemd kan worden op de huidige vraag uit de markt die nu vooral 1 / 2 persoonshuishoudens betreft. De gemeente zal meedenken en doen wat kan om aanpassingstrajecten zo soepel mogelijk te laten verlopen. Het is duidelijk waar binnen de bestaande sociale huur woningvoorraad kansen liggen om meer woonruimte toe te voegen.
	KPI	*Mercatus voert in 2024 een onderzoek uit naar het optoppen en/of splitsen van woningen in haar bestaande voorraad. Over de uitkomsten van het onderzoek gaan gemeente en Mercatus samen in gesprek. De gemeente spant zich in om te zorgen dat kansen gerealiseerd kunnen worden.*

2. Leefbaarheid

Inleiding

Noordoostpolder kent geen specifieke probleemwijken of -buurten, maar heeft wel wijken en dorpen die extra aandacht vragen. De bevolkingsopbouw van wijken en buurten zal veranderen door zowel demografische ontwikkelingen als veranderingen in de maatschappij. Meer inclusiviteit in de wijken brengt ook veranderende eisen en verwachtingen aan de woonomgeving met zich mee.
Voor iedereen moet de woonwijk een plek zijn waar men zich op zijn gemak en veilig voelt, sociale samenhang en onderlinge contacten leveren hier een belangrijke bijdrage aan.

Visie en strategische doelen

Belangrijke aandachtspunten voor de leefbaarheid voor de komende jaren zijn meer inclusiviteit in de wijken en (langer) zelfstandig thuis wonen. Daarmee houdt dit thema verband met het thema Bijzondere doelgroepen.

Wijken en buurten aanpassen aan de nieuwe vorm van bewoning
Veranderingen in de samenleving zetten onze wijken onder druk. We zien dat mensen steeds meer op zichzelf gericht zijn en daardoor weinig oog hebben voor hun omgeving. Ook zijn mensen veel minder verbonden aan netwerken in de buurt, zoals de kerk of een vereniging. We willen wijken en buurten zo ontwerpen dat ze een omgeving vormen waar bewoners elkaar ontmoeten, elkaar kennen en waar samenleven gestimuleerd wordt. We noemen dit ook wel de empathische woonomgeving.

Leefbare dorpen en wijken
Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners deel uitmaken van gezonde, diverse en ‘samenredzame’ wijken. Samen met lokale partners en bewoners werken we aan leefbaarheid en veiligheid. We willen bewoners actief betrekken en deze onderwerpen in gezamenlijkheid en op maat aanpakken.

LEEFBAARHEID

1.		We streven naar optimale leefbaarheid in Emmeloord en de dorpen.
	KPI	*IGW[1] stelt tweejaarlijks beknopte dorps- en wijkbeelden op, op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. De wijkbeelden gaan over de gehele wijk, dus over zowel huur- als koopwoningen. Een gezamenlijk wijkbeeld leidt ook tot een gezamenlijke aanpak.* *Voor ieder dorp en iedere wijk in Emmeloord heeft Mercatus een wijkplan beschikbaar en Mercatus en gemeente herijken deze gezamenlijk als dat nodig is* *Op basis van de wijkplannen en -beelden worden door gemeente en Mercatus eventuele (gezamenlijke) acties ondernomen om de leefbaarheid te optimaliseren.* *Mercatus pakt 100% van de overlastzaken adequaat op en verwijst alle zaken die daarvoor bestemd zijn door naar buurtbemiddeling.*
2.		We bevorderen sociale samenhang en ontmoeting door te zorgen voor betrokkenheid van bewoners bij hun eigen woonomgeving.
	KPI	*Gemeente en Mercatus ondersteunen bewonersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Middelen hiervoor komen o.a. uit het Samenwonen fonds, waarvan SHM en Mercatus samen bepalen welke projecten zij daaruit ondersteunen. De gemeente ondersteunt (dorps)verenigingen met (Europese) Leadersubsidies of met praktische ondersteuning.*
3.		Gemeente en Mercatus houden bij de (her)inrichting van een buurt/wijk/dorp rekening met de ideeën van de empathische woonomgeving[2].
	KPI	*Uiterlijk in Q2 van 2024 heeft Mercatus SHM, gemeente en eigen medewerkers actief geïnformeerd over de visie en bedoeling van de empathische woonomgeving.* *Bij de ontwikkeling van een woning en een wijk is in de plannen concreet zichtbaar op welke manier de visie van de empathische woonomgeving is meegenomen. Hier hebben zowel Mercatus als gemeente een rol in.*
4		De gemiddelde zoektijd voor woningzoekenden blijft in lijn met die van de corporaties uit de ZUND-regio[3].
	KPI	*Mercatus monitort de gemiddelde zoektijd en vergelijkt deze met die van de corporaties in de ZUND-regio.*
5		Het aantal gevallen van onrechtmatige inwoning in woningen van arbeidsmigranten is minimaal.
		Mercatus en gemeente hebben situaties van onrechtmatige inwoning van arbeidsmigranten tijdig in beeld en handelen er adequaat op.
6		Er is alternatieve huisvesting beschikbaar voor inwoners die niet in reguliere woningen of (beschermde) woonvormen kunnen wonen, maar die wel een woonplek in de Noordoostpolder nodig hebben.
	KPI	*Mercatus en gemeente onderzoeken of het project Skaeve Huse[4] nodig en mogelijk is in de Noordoostpolder. Eind 2024 hebben zij hierover gezamenlijk een beslissing genomen.*

[1] Gemeente, Politie, Carrefour en Mercatus werken multidisciplinair samen onder de noemer IGW (integraal gebiedsgericht werken).

[2] Een empathische woonomgeving is een omgeving die elkaar ontmoeten, elkaar kennen en samenleven stimuleert en de zelfredzaamheid vergroot.

[3] De ZUND-regio bestaat uit de gemeentes Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten. Als onze zoektijd significant korter is dan die in de omliggende regio's, werkt dit aanzuigend op mensen die weinig binding hebben met de Noordoostpolder. Hierdoor kan de leefbaarheid in wijken en dorpen onder druk komen te staan

[4] Skaeve Huse is een bijzondere woonvorm bedoeld voor mensen die zich niet aan een gewone woonomgeving kunnen of willen aanpassen. Het is onder begeleiding wonen, in een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf.

3. Bijzondere doelgroepen

Inleiding

Bijzondere doelgroepen nemen een steeds grotere plaats in op de woningmarkt.
Onder bijzondere doelgroepen vallen bijvoorbeeld:

- Mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking en/of psychische kwetsbaarheid die minder dan voorheen terecht kunnen in speciale woonvoorzieningen (al dan niet met begeleiding vanuit een GGZ-instelling);
- Statushouders waarvoor de gemeente een huisvestingstaakstelling heeft;
- Woonwagenbewoners;
- Huishoudens waarvoor huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, herstructurering, overmacht of calamiteiten.

Soms zijn specifieke woonvormen nodig, veelal gaat het ook om een goede, verantwoordelijke aanpassing van bestaande woningen. Dat het aandeel toeneemt, heeft onder andere te maken met het scheiden van wonen en zorg en de groei van het aantal ouderen. Van alle zorgvragers wordt verwacht dat ze langer en meer zelfstandig in een eigen huis wonen. Dat betekent dat traditionele zorginstellingen verdwijnen of veranderen. Voor een deel zullen deze groepen in hun eigen woning in de bestaande voorraad blijven wonen, of een plek elders in de (bestaande) woningvoorraad vinden.

Visie en strategische doelen

In Noordoostpolder willen we ruimte bieden aan iedereen. Dat betekent een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij wensen en mogelijkheden. Vitale wijken[5], waar inwoners zich welkom voelen, dat is waar we voor gaan. Maar dat brengt ook opgaven met zich mee.

Toegankelijke markt en voldoende passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen verspreid over Noordoostpolder, op tijd beschikbaar.

Dit doen we door bijvoorbeeld te zorgen voor huisvesting waar mensen, die vroeger een plek hadden bij een zorginstelling, zelfstandig kunnen wonen. Daarbij is het ook belangrijk dat mensen die uitstromen goed kunnen landen in de wijk. We kijken hierbij verder dan alleen de directe buren of de straat.
Ook moet er voldoende huisvesting zijn om aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders te voldoen die de gemeente krijgt vanuit het Rijk.

Voldoende huisvesting voor urgente doelgroepen die een band hebben met Noordoostpolder.

Naast het bij voorrang huisvesten van bijzondere doelgroepen is er ook een diverse vraag naar acuut beschikbare woonruimte. Hier kunnen allerlei redenen voor zijn: gezondheid, veiligheid, sociale factoren, herstructurering, overmacht of calamiteiten. Binnen de mogelijkheden van de beschikbaarheid van woningen en rekening houdend met reguliere woningzoekenden, wordt zo goed mogelijk voorzien in een passende oplossing.

[5] *Vitale wijken: Wijken die sterk en leefbaar zijn door samenwerking tussen gemeente, woon- en welzijnsorganisaties en bewoners.*

BIJZONDERE DOELGROEPEN

1.		In Noordoostpolder wonen mensen zoveel mogelijk in een woning die past bij hun levensfase en huishoudengrootte, waardoor er voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn voor de diverse doelgroepen.
	KPI	*In Q1 2024 stelt Mercatus een plan op om de doorstroming van ouderen naar een (kleinere) passende woning te bevorderen. De gemeente draagt hieraan inhoudelijk bij en informeert bewoners bij de uitvoering van het plan. Vanaf Q2 2024 wordt dit plan uitgevoerd. Het plan zal voor de gemeente als inspiratie dienen om te bekijken of een dergelijke aanpak ook voor woningeigenaren kan werken.* *Mercatus informeert SHM hoe de doorstroming bevorderd zal worden en betrekt SHM bij de uitvoering.*
2.		Er zijn voldoende sociale huurwoningen voor mensen in de leeftijd 18 – 22 jaar en 55 jaar en ouder.
	KPI	*We streven naar een gemiddelde zoektijd van maximaal twee jaar voor woningzoekenden in de leeftijd 18 – 22 jaar en 55 jaar en ouder. De monitoring van de zoektijden wordt uitgesplitst naar Emmeloord en de dorpen.*
3.		Er zijn voldoende seniorenwoningen en gelijkvloerse (rolstoelgeschikte) woningen (zowel koop als (sociale) huur) in Noordoostpolder.
	KPI	*Gemeente, Mercatus en zorgpartijen stellen in 2024 een Uitvoeringsagenda Wonen en zorg op. Op basis van deze uitvoeringsagenda stellen we vast aan welke typen woningen (extra) behoefte is en hoe groot deze behoefte is.*
4.		Zorgbehoevenden in Noordoostpolder wonen zoveel mogelijk zelfstandig. Inwoners van Noordoostpolder zijn op de hoogte van de werking van en route tot de Wmo.
	KPI	*Gemeente en Mercatus actualiseren de Overeenkomst woonvoorzieningen Wmo. Daarbij hoort ook het programma van eisen waaraan senioren- en gelijkvloerse (rolstoelgeschikte) woningen van Mercatus moeten voldoen.* *Mercatus biedt het zelfstandig thuis pakket aan. Dit pakket wordt geëvalueerd en afgestemd met Wmo.*
5.		Mercatus neemt de verhuur van woonwagenstandplaatsen van de gemeente over voor zover dit haar doelgroep betreft.
	KPI	*Gemeente stelt in 2024 het onderzoek naar woonwagenstandplaatsen vast en gemeente en Mercatus maken in 2024 afspraken over een goede overdracht.*
6.		Er is in wijken en dorpen in Noordoostpolder een goede integratie van statushouders.-
	KPI	*Gemeente en Mercatus werken volgens de in 2018 afgesproken werkwijze Integreren doe je met zijn allen en gaan deze werkwijze evalueren en updaten. Mercatus besteedt extra aandacht aan nieuwe statushouders in de wijk door binnen enkele weken na de verhuizing een bezoekje te brengen, evt. vragen te beantwoorden en contactgegevens achter te laten.* *Er is een integrale intake door de gemeente voor statushouders die nog op het AZC verblijven. De ervaringen met de taalstages zijn uitgebreid naar andere bedrijven. In het Platform Nieuwkomers werken maatschappelijke partners uit Noordoostpolder waaronder Mercatus samen aan een optimale integratie van nieuwkomers.* *Gemeente werkt conform Wet inburgering aan integratie van nieuwkomers o.a. met het Persoonlijk Plan Inburgering en Participatie.*
7.		Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd

		wonen, worden zoveel mogelijk passend en gespreid over Noordoostpolder gehuisvest. De wijken en dorpen hebben hiervoor voldoende draagkracht.
	KPI	*In het Programma Weer Thuis worden door de gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties in Flevoland in 2024 nieuwe afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen in de gemeente van herkomst voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en Beschermd wonen. Ook worden er afspraken gemaakt over Housing First. Als begeleiding nodig is, wordt dat vanuit de Wmo geboden.* *Gemeente en Mercatus werken met andere relevante partijen volgens het werkproces van de uitstroomtafel, waarin in een vroeg stadium afspraken worden gemaakt over de beoogde woonplaats van de persoon die uitstroomt. Daarnaast worden afspraken gemaakt over wat nodig is om de client goed in een wijk te laten landen en wonen.*
8.		Er is door Mercatus nieuw beleid opgesteld voor de huisvesting van urgente doelgroepen.
	KPI	*Mercatus actualiseert in 2024 haar urgentieregeling in het licht van de Wet Regie Volkshuisvesting en betrekt de gemeente en SHM hierbij.*
9.		Gemeente, Mercatus en SHM hechten groot belang aan gemengde en vitale dorpen en wijken. Het huisvesten van verschillende doelgroepen, waaronder lage middeninkomens, kan daaraan bijdragen.
	KPI	*De vrije ruimte bij toewijzing is maximaal 15% om de middeninkomens in Noordoostpolder een kans op een betaalbare huurwoning te geven*.
10		Gemeente, Mercatus en SHM willen ervoor zorgen dat er voldoende huisvesting beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden.
	KPI	*Jaarlijks is 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden.* *Mercatus maximeert het aandeel toewijzingen aan urgente doelgroepen op 25% (dit is exclusief sloopurgenten) van het aantal vrijkomende woningen per jaar. Dit percentage is gebaseerd op de ervaring in de afgelopen jaren Het gaat om de volgende groepen:* • *statushouders (taakstelling vanuit het rijk)* • *uitstroom Beschermd wonen (BW)* • *uitstroom Maatschappelijke opvang (MO)* • *Housing First* • *voorrangsverklaring Mercatus (sociale, economische en medische urgentie)* *Ieder kwartaal bespreken de gemeente en Mercatus de stand van zaken zodat knelpunten tijdig gesignaleerd worden.* *Gemeente en Mercatus hebben de intentie om samen aan de jaarlijkse taakstelling voor huisvesting van statushouders te voldoen. Gemeente kijkt daarbij ook naar andere partijen om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van statushouders.*

4. Betaalbaarheid

Inleiding

Zowel de beschikbaarheid van betaalbare woningen vandaag, als de zorgen om de betaalbaarheid van morgen zijn voor de inwoners thema's met een hoge prioriteit voor de woonvisie. Bijna de helft

(circa 9.300) van de huishoudens in Noordoostpolder behoort tot de doelgroep die op basis van hun inkomen (minder dan € 40.765 prijspeil 2022) in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Ongeveer 4.700 huishoudens zouden qua inkomen recht hebben op huurtoeslag. Zij moeten, indien zij een sociale huurwoning willen huren, volgens de Woningwet passend gehuisvest worden. Dit betekent dat zij alleen in aanmerking komen voor woningen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

Visie en strategische doelen

In Noordoostpolder willen we dat huisvesting bereikbaar en betaalbaar is. De betaalbaarheid van het wonen staat op verschillende manieren onder druk. De betaalbaarheid van (goedkope) koopwoningen neemt af, waardoor de koopmarkt voor steeds grotere groepen ontoegankelijk wordt. De woonlasten van zittende huurders en eigenaar-bewoners nemen toe door o.a. stijgende energielasten.

Voldoende betaalbare huisvesting voor verschillende groepen

Bij het toevoegen van nieuwe woningen is het belangrijk dat deze woningen betaalbaar zijn voor de toekomstige doelgroep. Bij huurwoningen gaat het bij betaalbaarheid om huur en energielasten. De woningzoekenden van Mercatus bestaan voornamelijk uit één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor de huurtoeslag.

De basisstrategie vanuit de Woonvisie van de gemeente is om door het stimuleren van doorstroming de betaalbare woningen in de voorraad beschikbaar te krijgen voor de groepen die daaraan behoefte hebben. Daarnaast is middenhuur in het algemeen een kans er voor te zorgen dat de beschikbaarheid van woningen op korte termijn groter wordt. Middenhuur is een oplossing voor groepen die niet in aanmerking komen voor de sociale huurvoorraad en voor wie de koopvoorraad nog onbereikbaar is én voor mensen met een laag inkomen en veel spaargeld. Deze laatste groep komt wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar wil mogelijk iets anders in kwaliteit. De verwachting is dat met de groeiende groep senioren de vraag naar huurwoningen in het algemeen toeneemt, ook voor die groepen die niet in aanmerking komen of op zoek zijn naar een sociale huurwoning

Krachtig tegen armoede

Wij willen voorkomen dat mensen in armoede terechtkomen of schulden krijgen. De gemeente heeft daarvoor het "Deelplan Minima 2021–- 2024” opgesteld als één van de uitwerkingen van “Krachtig Noordoostpolder 2.0 (2021)”. De gemeente blijft met ervaringsdeskundigen en partners in gesprek hoe ze verder invulling kan geven aan de ideeën en plannen die uit deze agenda zijn voortgekomen. Mercatus zorgt er met haar sociaal incassobeleid voor dat individuele huurachterstanden minder oplopen en minder huurders onoplosbare hoge huurachterstanden hebben.

BETAALBAARHEID

1.		Er zijn in de Noordoostpolder voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen. Mercatus heeft voor alle doelgroepen voldoende huurwoningen in de prijscategorieën van het passend toewijzen.
	KPI	*Het totale % woningen dat jaarlijks aangeboden wordt met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens is niet lager dan 65%. Daarmee garandeert Mercatus de betaalbare huisvesting voor degenen met een laag inkomen.* *70-75% van de totale woningvoorraad van Mercatus heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens.* *Het % sociale huurwoningen met een huurprijs lager dan € 578,03 (prijspeil 2024) is tot en met 2025 niet lager dan 46%.* *De gemeente biedt, onder bepaalde voorwaarden, een starterslening aan om een koopwoning betaalbaar te maken voor starters op de woningmarkt.* *De gemeente onderzoekt in 2024 welke stimuleringsmaatregelen toegepast kunnen worden voor koopstarters.*
2.		De huurstijging is tot en met 2025 gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5%, conform landelijke afspraken over maximaal toegestane huurstijgingen.
	KPI	*Mercatus en SHM voeren jaarlijks in januari het gesprek over de nadere invulling van de jaarlijkse huurverhoging binnen de wettelijke mogelijkheden en leggen de resultaten hiervan vast.*
3.		Mercatus stimuleert mensen die goedkoop scheefwonen in een sociale huurwoning om door te stromen naar een passende woning.
	KPI	*Mercatus past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen in de sociale huurvoorraad.*
4.		Gemeente en Mercatus realiseren betaalbare huurwoningen in de Noordoostpolder. De gemeente hanteert daarvoor een specifieke grondprijs voor sociale huurwoningen.
	KPI	*De gemeente en Mercatus hebben afspraken gemaakt over de te hanteren grondprijs voor sociale woningbouw. Een benchmark met omliggende gemeenten is hier onderdeel van. Deze benchmark voeren gemeente en Mercatus samen uit.* *De wens van Mercatus is om een vaste grondprijs per type woning af te spreken . Daarbij horen ook afspraken over de kosten van parkeren, containers en ontwikkeling van de openbare ruimte. Dit is nu niet in de grondprijzennota opgenomen. De gemeente gaat in 2024 onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om op te nemen in de nieuwe grondprijzennota.*
5.		De gemeentelijke lasten en heffingen van de inwoners in de Noordoostpolder zijn zo laag mogelijk.
	KPI	De gemeente kent diverse regelingen voor inwoners om hun lasten te verlagen zoals individuele inkomens toeslag, bijzondere bijstand, meedoenpakket, studietoeslag, tegemoetkoming chronisch zieken en gehandicapten.
6.		Inwoners die te maken hebben met armoede en/of huurachterstanden, krijgen passende ondersteuning vanuit de gemeente en Mercatus.
	KPI	*Gemeente en Mercatus bieden de Voorzieningenwijzer aan zodat inwoners inzicht krijgen in regelingen en toeslagen waar zij recht op hebben. Eind 2024 evalueren gemeente en Mercatus of zij de Voorzieningenwijzer blijven aanbieden.*
7.		Huisuitzettingen worden zoveel mogelijk voorkomen in Noordoostpolder.
	KPI	*Gemeente en Mercatus werken, samen met andere relevante partijen, volgens het document "Afspraken over samenwerking preventie huisuitzettingen in Noordoostpolder", om huisuitzettingen te voorkomen.*
8.		Mercatus biedt specifiek maatwerk voor bewoners die te duur wonen in verhouding

		tot hun inkomen waaronder de regeling voor huurbevriezing of huurverlaging zoals opgenomen in het Sociaal Huurakkoord.
	KPI	*Mercatus gaat in gesprek met bewoners die problemen hebben met het betalen van de huur en bekijkt met hen welke oplossingen er zijn.*

5. Duurzaamheid

Inleiding

Nederland heeft als doelstelling om in 2050 een bijna gehele duurzame energievoorziening te hebben. Onderdeel hiervan is het aardgasvrij verwarmen van alle woningen en gebouwen. De Rijksoverheid wil dat in 2030 de CO2-uitstoot 49% lager is ten opzichte van 1990.

Daarnaast hebben we te maken met klimaatverandering. Het is van het grootste belang dat Nederland zich goed blijft voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Een van de doelstellingen van het Deltaprogramma is dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Meer dan voorheen moeten we in Nederland bij de ruimtelijke inrichting en keuze van ons landgebruik rekening gaan houden met droogte, hitte, wateroverlast en overstromingsrisico's.

Door slimmer om te gaan met grondstoffen kunnen mensen in de toekomst welvarend leven op een gezonde planeet, met een duurzame en sterke economie voor iedereen. Een circulaire economie heeft minder negatieve invloed op het milieu en zorgt voor een lagere CO2 uitstoot. Het doel is om de Nederlandse economie in 2050 volledig te laten draaien op herbruikbare grondstoffen. In deze circulaire economie bestaat geen afval en worden grondstoffen steeds opnieuw gebruikt.

Visie en strategische doelen

De verwachting is dat de klimaatdoelstellingen en de ontwikkeling van energieprijzen de komende 25 jaar een grote invloed hebben op het wonen. De woningvoorraad van Noordoostpolder komt voor een groot deel uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. De oudere woningvoorraad van Noordoostpolder is bij uitstek een voorraad, vanwege de planmatigheid, die geschikt is voor verduurzaming. De rechttoe-rechtaan bebouwing kwam bij analyse van de energiesprong naar voren als de ideale bebouwing om te verbeteren.

Noordoostpolder energieneutraal

Landelijke doelstelling is energieneutraal in 2050. De gemeente en Mercatus hebben op dit moment een verschillende ambitie. Noordoostpolder in 2030 energieneutraal is op dit moment de ambitie van de gemeente. Op deze manier wil Noordoostpolder bijdragen aan de energietransitie. De ambitie van Mercatus is een fossielvrij woningbezit in 2045. Op deze manier wil Mercatus zorgen voor verduurzaming van haar woningbezit in Noordoostpolder.

Energietransitie inzetten voor een kwaliteitsimpuls in de voorraad

De kwaliteit van een deel van de woningvoorraad in Noordoostpolder heeft aandacht nodig. Daarnaast ligt er een grote opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. De energietransitie kan worden gebruikt om wijken en woningen toekomstbestendig te maken, wooncomfort te vergroten en woonlasten te verlagen.
De manier van aanpak is een belangrijk aspect, dit kan op gebiedsniveau (collectieve warmtevoorziening) of op woningniveau. Beide hebben een volkomen andere financieringsvorm en hebben een ander effect op de kwaliteit van gebieden. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is het doel om de ingreep zo goed mogelijk af te stemmen op de volkshuisvestingsdoelen.

Circulariteit een plek geven

Circulariteit staat nog veel meer dan de energietransitie in de kinderschoenen. De verwachting is dat de komende jaren een inhaalslag wordt gemaakt. Twee dingen die we verwachten zijn dat in de komende jaren landelijk en ook in Noordoostpolder een omslag zal worden gemaakt naar circulaire nieuwbouw. De strategie voor de warmtetransitie, waar nu hard aan wordt gewerkt, zal in de toekomst een keer herzien moeten worden in het licht van de circulaire doelen.

DUURZAAMHEID

1.		Mercatus zorgt voor de verduurzaming van de woningvoorraad zodat het woningbezit in 2045 aardgasvrij is.
	KPI	*In de periode 2024 t/m 2026 verduurzaamt Mercatus 251 woningen. Het gaat om verduurzaming bij de renovatie van:* - *32 woningen Berkelstraat, Dongestraat en Dommelstraat e.o.* - *8 woningen Rietstraat* - *28 woningen Koggestraat, C. Dirkszstraat en Zuiderkade* - *26 woningen Barkstraat* - *30 woningen galerijflat Emmelwar* - *90 woningen flats Cyprus, Elba, Malta, Mallorca en Rhodos* - *14 woningen De Meute* - *10 woningen Schoolstraat* - *9 woningen Korte Omgang* - *4 woningen Venelaan* *In 2026 is minimaal 15%[6] van het woningbezit van Mercatus aardgasvrij.* *In 2030 heeft Mercatus de CO_2 uitstoot minimaal 20% verlaagd ten opzichte van 1 januari 2023. Dit realiseert Mercatus door de verduurzaming van de woningvoorraad.*
2.		Mercatus en gemeente Noordoostpolder werken samen aan een klimaatbestendige Noordoostpolder.
	KPI	*In 2023 heeft de gemeente de visie klimaatadaptatie vastgesteld. In 2024 vertaalt de gemeente de visie naar een Uitvoeringsprogramma (onder het programma Klimaat en Energie) en betrekt Mercatus hierbij.*
3.		Mercatus en de gemeente brengen in beeld welke wijken voor 2030 van het aardgas af gaan.
	KPI	*De gemeente vertaalt de transitievisie warmte naar wijkuitvoeringsplannen. In overleg met Mercatus worden de uitvoeringsplannen geprioriteerd en opgesteld.* *Door samen met Mercatus wijkuitvoeringsplannen te maken worden huurders en eigenaren gelijktijdig betrokken bij deze verduurzaming. De gemeente stimuleert woningeigenaren te verduurzamen door middel van onder andere de advies- en inkoopactie duurzame maatregelen, het energieloket, de duurzaamheidslening en het uitvoeringsprogramma voor het nationaal isolatieprogramma.*
4.		Samen met het NETwerk energieneutraal werken we aan een energieneutraal[7] en fossielvrije[8] Noordoostpolder.
	KPI	*Gemeente zet tot en met 2025 een energiecoördinator in om het netwerk energieneutraal te ondersteunen.* *Mercatus en gemeente dragen bij aan de uitvoering van projecten van het netwerk. Per project wordt bekeken wat deze bijdrage inhoudt.*
5.		De inwoners van Noordoostpolder zijn zich bewust van de energietransitie.
	KPI	*Gemeente, Mercatus en SHM maken inwoners bewust van de energietransitie. Dit doen we door:* - *Mercatus maakt bewoners bewust van de mogelijkheden tot energiebesparing in de woning in haar reguliere communicatie en specifiek bij projecten.* - *SHM besteed aandacht aan energiebesparing in de column in de Samen Wonen.* - *Gemeente zet onder andere het energieloket, communicatiemateriaal en*

[6] In dit percentage is ook het aardgasvrij maken van de woningen in Nagele opgenomen. Het halen van de doelstelling is mede afhankelijk van de voortgang van het project Energiek Nagele.
[7] Energieneutraal = evenveel energie opwekken als verbruiken.
[8] Fossielvrij = er worden geen fossiele brandstoffen gebruik voor de opwekking van energie.

		duurzaamheidsevents in.
6.		Gemeente en Mercatus nemen deel aan proeftuin Nagele in Balans.
	KPI	*Energiek Nagele heeft samen met gemeente en Mercatus een pilot uitgevoerd binnen de proeftuin Nagele in Balans. Gemeente en Mercatus zetten zich samen in om de pilot een vervolg te geven.*
7.		Bij woningbouw, -renovatie en – onderhoud zetten Gemeente en Mercatus in op de toepassing van duurzame materialen en voorkomen we dat materialen onnodig worden gebruikt en weggegooid.
	KPI	*In 2030 bestaat 2% van de woningvoorraad van Mercatus uit bio-based[9] woningen.* *Mercatus streeft ernaar zoveel mogelijk biobased te bouwen, dan circulair waar het niet biobased kan en wanneer dat niet lukt dan terug te vallen op traditionele bouw. Daarbij werkt Mercatus met bewezen technieken en/of materialen.* *In 2025 heeft de gemeente beleid vastgesteld hoe circulariteit en bio-based een plek krijgt in de processen en projecten als onderdeel van Programma Klimaat en Energie.*
8.		Mercatus hanteert een maatschappelijk verantwoord verkoopbeleid.
	KPI	*Alleen woningen met een EP-waarde van 250 of lager worden verkocht.*

[9] Een bio-based woning is een woning die voor meer dan 50% gebouwd is met bio-based materialen.

6. Kwantiteit

Inleiding

We vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de wijken en dorpen in de gemeente Noordoostpolder. Hierbij hebben we aandacht voor differentiatie in woningtype en huurprijs. Belangrijk is dat vraag en aanbod op elkaar aansluiten. We streven ernaar dat de wachttijden in lijn zijn met de wachttijden van de regio. Monitoring is daarom van belang.

Visie en strategische doelen

We willen voldoende aanbod in alle segmenten en een goede mix van verschillende doelgroepen in de wijken en dorpen. Vanuit de Woonvisie wordt ingezet om de vraag en tekorten van vandaag op te lossen door een op doorstroming gericht seniorenprogramma dat invulling geeft aan de behoefte van morgen. Het doel is om zowel in Emmeloord als in de kernen een dergelijk programma te realiseren. Het gaat daarbij om huur- én koopwoningen, appartementen én grondgebonden woningen.

Uitgangspunt voor de programmering is de laatste bevolkingsprognose van de gemeente, het Kernvoorraadonderzoek (2023) en de vastgoedstrategie van Mercatus.

Mercatus richt zich op een groei van de kernvoorraad. In de periode 2024-2026 voegt Mercatus netto 125 woningen toe. Daarna voegt Mercatus nog een 322 woningen netto toe in de periode tot en met 2033. Gemeente en Mercatus monitoren jaarlijks de woningmarkt. Op basis van jaarlijkse monitoring kunnen we trends en ontwikkelingen zien. Vandaaruit kan het indien nodig periodiek bijgestuurd worden. Ook zijn we ons ervan bewust dat we rekening moeten houden met verdere groei door de mogelijke komst van de Lelylijn. In de komende periode verkennen we dit gezamenlijk.

Voldoende aanbod in alle segmenten

We willen voldoende aanbod in alle segmenten en een goede mix van verschillende doelgroepen in de wijken en dorpen. Mercatus richt zich in haar vastgoedstrategie op het verjongen van de woningvoorraad en het inspelen op de veranderende (kwalitatieve) vraag. Dit doet Mercatus door bestaande woningen te slopen of verkopen en door nieuwe (andersoortige) woningen te bouwen. Voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben realiseren gemeente en Mercatus tijdelijke huisvesting.

KWANTITEIT

1.		Het is duidelijk hoeveel sociale huurwoningen in de toekomst in Noordoostpolder nodig zijn zodat we richting blijven geven aan de woningbehoefte op de langere termijn.
	KPI	*In 4e kwartaal 2024 voeren gemeente en Mercatus opnieuw een kernvoorraadonderzoek en woningmarktmonitor uit. Stichting Huurdersbelang Mercatus krijgt een kopie van de onderzoeken.*
2.		Er zijn voldoende sociale huurwoningen in Noordoostpolder.
	KPI	*Mercatus werkt toe naar een sociale huurvoorraad van 4.875 woningen in 2033. Er worden afspraken gemaakt over beschikbare grond en de afname daarvan.* *Gemeente en Mercatus bepalen met elkaar waar nieuwe huurwoningen kunnen worden toegevoegd, hierbij streven we naar een passende mix van verschillende typen woningen in wijken en dorpen.* *In de periode 2024 t/m 2026 bouwt Mercatus 308 sociale huurwoningen, de netto toevoeging aan de voorraad is 125 woningen in deze periode. Gemeente en Mercatus spannen zich in om in de komende 3 jaar 30 tot 50 sociale huurwoningen extra te bouwen.* *De gemeente bespreekt met andere partijen om sociale huurwoningen te bouwen en informeert Mercatus hierover.* *Gemeente en Mercatus werken gezamenlijk aan de uitvoering van de Woondeal ZUND.*
3.		In de gemeente Noordoostpolder is huisvesting beschikbaar voor mensen die op korte termijn een woning nodig hebben.
		Mercatus realiseert in samenspraak met de gemeente op korte termijn 40 tot 80 tijdelijke huurwoningen. De gemeente stelt hiertoe een passende bouwrijpe locatie beschikbaar en draagt bij aan een volwaardige woonomgeving.
4.		Gemeente en Mercatus hebben in beeld wat mogelijke gevolgen en kansen kunnen zijn van de komst van de Lelylijn voor de woningbouwontwikkeling in Noordoostpolder.
	KPI	*Gemeente en Mercatus gaan in gesprek over de gevolgen en kansen van de komst van de Lelylijn.*
5.		Het aantal te verkopen woningen staat in verhouding tot het bezit en de lange termijn groei van het aantal sociale huurwoningen.
	KPI	*Mercatus verkoopt gemiddeld 29 woningen per jaar.* *Mercatus verkoopt op dit moment alleen woningen in reeds aangebroken woonblokken. In de toekomst kunnen ook niet aangebroken woningblokken voor verkoop aangewezen worden. Hierover gaat Mercatus in gesprek met de gemeente.*