

➔ Nieuwbouw?

Neem het heft in eigen hand! Bouw samen met de buren en maak uw eigen, nieuwe wijk



Doordat Mercatus in Ens op twee locaties geen woningen terug bouwt na de sloop, is daar ruimte voor nieuwbouw koopwoningen. De nieuwste trend is dat bewoners de handen ineenslaan en samen werken aan een nieuwe buurt. Letterlijk! U zoekt mensen die ook een koopwoning willen, u maakt een plan voor de buurt, u zoekt een architect, u laat een woning bouwen die het beste past bij uw inkomsten en u woont straks op uw eigen droomplek, in uw eigen droomhuis!

Op deze manier bouwen heet: CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Op de homepage van Mercatus staat een filmpje over hoe dit precies werkt. Mercatus hanteert de gemeentelijke grondprijs voor deze vrijgekomen grond. We onderzoeken op dit moment of wij huurders nog extra korting kunnen geven.

Het initiatief is aan u! Dus, heeft u interesse? Bekijk het filmpje op www.mercatus.nl en wie weet...



Mercatus, Nijverheidstraat 10, Emmeloord, Telefoon (0527) 635500,
E-mail: info@mercatus.nl, Website: www.mercatus.nl



Zelfbouw, mooie optie!

**UW EIGEN
BOUWPROJECT
REALISEREN VOLGENS
UW EIGEN WENSEN**

Geld besparen door:
samen met buren te bouwen,
uw droomhuis realiseren
en dus fijn wonen!

Samen denken, overleggen en **doen**



Zeven bijeenkomsten in Ens.
Wat kwam er **boven tafel**?
Wat doet **Mercatus** met adviezen?

Van den Belt:
'We bliem'n hier lekker!'

Samen werken we aan de toekomst
van de dorpen in de Noordoostpolder



Aan de teksten in deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. Het is mogelijk dat Mercatus door omstandigheden wijzigingen moet aanbrengen in beleid of terug moet komen op reeds genomen beslissingen. Niet alle besluiten zijn in deze uitgave opgenomen. Met name kleine veranderingen, of aanpassingen die reeds zijn uitgevoerd, hebben we buiten beschouwing gelaten. Blijft u met vragen zitten? Laat het ons alstublieft weten en neem contact op met Mercatus: 0527 - 63 55 00.

Uitgave: Mercatus, Nijverheidstraat 10, Emmeloord, Telefoon (0527) 635500, E-mail: info@mercatus.nl, Website: www.mercatus.nl
Redactie: Mercatus
Bladproductie: www.bens.nl

Voorwoord

Samenwerken

Mercatus betreft huurders bij de toekomstplannen. Centrale vragen: hoe spelen we in op ontwikkelingen in de maatschappij, wat zijn wensen van bewoners, wat is haalbaar en wat betekent het voor de woningvoorraad van Mercatus? Samen met huurders, gemeente, dorpsbelangen en huurderswerkgroepen wordt gekeken naar de beste, haalbare aanpak.

Dit is een speciale uitgave voor onze huurders in Ens die ontzettend behulpzaam zijn geweest in dit eerste participatietraject van Mercatus. Bewoners doen en denken mee. Daar zijn we dankbaar voor, want: u bent degene die weet wat er in uw wijk, buurt of woning nodig is. U heeft een prima kijk op de staat van uw woning en u heeft vast een mening over wat daaraan moet gebeuren.

Wij leggen uw input naast onze eigen gegevens, naast de toekomstvisie van de gemeente Noordoostpolder en naast belangrijke punten uit dorpsvisies. Dat zijn de ingrediënten waarop we uiteindelijk beslissingen baseren. Het is dus een samenspel. We werken samen aan een leefbare toekomst in de Noordoostpolder.

In deze speciale uitgave vindt u een samenvatting van wat er is gedaan met de gegevens die uit de bewonersavonden naar voren kwamen. Mocht het zijn dat u op uw vragen geen antwoord vindt, neem dan gerust contact met ons op. Wij hebben de keuze gemaakt in deze uitgave de meest belangrijke zaken uit te lichten. Wij vertrouwen erop hiermee een beeld te geven van wat er in Ens staat te gebeuren en dat wij met alles wat boven tafel kwam aan de slag zijn gegaan, of er nog mee bezig zijn.

Ik wil u en de huurderswerkgroep van Ens danken voor uw inzet, daarmee heeft u Mercatus ontzettend geholpen.

Door Ton Beurmanjer



↓ In deze speciale uitgave



- 04 Vervolg voorwoord
- 05 Wat vinden wij belangrijk
- 06 Goed in kaart brengen
- 08 Wij zijn een doorgeefluik
- 10 Hoe zit dat met die huurprijzen?
- 11 Staat van de woningen
- 12 Veranderingen & vragen
- 14 Interview Klaas en Marja van den Belt
- 16 Samen een eigen koopwoning bouwen



Vervolg voorwoord

Het belang van overleg met bewoners werd ons eens te meer duidelijk toen Mercatus een sloop aankondigde in het dorp Bant. Uit onze gegevens bleek dat de woningen die op de lijst stonden voor sloop, niet meer aan de eisen van deze tijd voldeden. Ook het feit dat er haast geen reacties op de woningen kwamen als ze voor verhuur werden aangeboden, was voor ons reden om in te grijpen. Dat stuitte echter op weerstand vanuit de bewoners. We zijn om tafel gegaan en hebben onszelf de vraag gesteld hoe we dit soort situaties kunnen voorkomen en hoe we het anders kunnen aanpakken.



Er bleek maar één juiste oplossing: bewoners laten meepraten en meedenken over de toekomst van hun dorp en wijk.

De bewoners van Ens hebben ons gesteund in die keuze, want u gaf massaal gehoor aan de oproep bij de bewonersbijeenkomsten aanwezig te zijn. U bleef bovendien niet stil. We hebben goede, soms heftige, gesprekken gehad waaruit interessante gegevens naar voren kwamen. In deze uitgave vindt u de uitkomsten van onze gesprekken en ook wat daarmee gedaan is, of wat we daarmee in de nabije toekomst mogelijk nog gaan doen. We begrijpen dat dit soort trajecten langer duurt dan u zou wensen. We hebben veel afwegingen te maken voor we tot de beste maar vooral ook: haalbare oplossing komen. Wij hopen op uw begrip daarvoor.

Extra dank wil ik uiten aan de huurderswerkgroep die zich enorm heeft ingezet voor Mercatus en

Korte lijnen
Duidelijke
communicatie
& Luisteren
naar bewoners

haar huurders. De werkgroep bestaat uit huurders die actief willen meepraten en willen meedenken om de dienstverlening en de kwaliteit van de huurwoningen te verbeteren. Mercatus is daarmee ontzettend geholpen, want zoals gezegd: vanuit de huurders krijgen wij de belangrijkste informatie. Als we weten wat er bij u speelt, dan kunnen wij onze beslissingen en dienstverlening daar zo goed mogelijk op aanpassen.

Het gaat stap voor stap. We zijn er nog niet en daarvan zijn we ons bewust. De eerste stap is gezet. Met dank aan u. We kijken ernaar uit om op deze manier de toekomst tegemoet te treden, samen met onze bewoners. Heeft u vragen naar aanleiding van dit eerste traject: laat het ons weten, neem gerust contact met ons op!

↓ Wat vinden wij belangrijk

Om tot een plan te komen waarin (nagenoeg) iedereen zich kan vinden, is gevraagd wat voor wie belangrijk is. Bij bewoners is daarbij nog een onderscheid gemaakt tussen jongeren, ouderen en mensen van middelbare leeftijd. Hieronder een paar zaken uitgelicht.

Bewoners

- o Veilige en comfortabele woonsituatie
- o Bouwtechnische kwaliteit woning
- o Betaalbare woonlasten (huurprijzen)
- o Behoud sociale structuur buurt
- o Duidelijkheid

Dorpsbelang Ens

- o Behoud minimaal zelfde aantal woningen
- o Geen 'open gaten' als gevolg van sloop
- o Onderzoek naar woonbehoefte
- o Opstarten CPO-project* starterswoningen
- o Concentratie sociale activiteiten kern
- o Kleinschalige zorgwoningen met 24-uurstoezicht in nabijheid van Hofje van Ens
- o Concentratie van sociale en zorgactiviteiten in nabijheid van Hofje van Ens

Mercatus

- o Verhuurbaarheid woning
- o Woningaanbod
- o Bouwtechnische staat
- o Toekomstbestendigheid
- o Indeling en grootte woning
- o Huurprijs (zittende huurder / toekomstige huurder)

Gemeente

- o Vernieuwen van binnenuit
- o Ruimte voor eigen en toekomstige bewoners
- o Toekomstbestendigheid
- o Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit
- o Kwaliteit van de woning
- o Bewonerswensen

*CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, op de achterzijde van deze uitgave staat hierover een korte uitleg.



Huurderswerkgroep Ens

Alles goed in kaart brengen

Met velen kwam u af op de uitnodiging van Mercatus om mee te praten en mee te denken over de toekomst van uw dorp, Ens. Zeven inloopbijeenkomsten met medewerkers van Mercatus die alle belangrijke punten verzamelden. Ook de huurderswerkgroep heeft een onmisbare functie gehad in dit hele traject. Deze groep bewoners heeft ook op andere momenten kunnen bijsturen. Samen hebben we er alles aan gedaan om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van alle wensen, behoeften en belangen.



Tijdens deze avonden hebben we alle punten verzameld die meewegen in de besluiten die Mercatus in de (nabije) toekomst neemt. Zo kwam boven tafel wat goed of slecht is aan een woning of aan de woonomgeving. U liet ook weten hoe de sociale samenhang in de wijk is, met andere woorden: hoe de omgang met de burens is. Want ook dat is iets dat meeweegt als we praten over woningen die aan verandering toe zijn.



Informatie verzamelen

Ook Mercatus liet zien wat er volgens haar aan sommige huurwoningen zou moeten gebeuren en waarom.



Deze informatie, inclusief uw wensen en de belangen vanuit gemeente en het dorp zelf (dorpsvisies) hebben we in de weken na de bijeenkomsten naast elkaar gelegd.

Met de analyse van de feitelijke situatie (vanuit Mercatus), de woonbeleving (vanuit bewoners) sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen (samengevat vanuit alle partijen), de kernbelangen van die betrokken partijen en de omgevingsfactoren (bewoning, structuur van het dorp, nieuwbouw etc.) heeft Mercatus een compleet beeld gekregen.

Vervolgacties

Bij woningen waaraan dringend veranderingen nodig waren, heeft Mercatus direct een bouwkundige of vakman langs gestuurd om te bespreken wat er moest gebeuren. In sommige gevallen zijn dus al plafonds aangepakt of andere, kleine, werkzaamheden verricht. In gevallen waarbij meer (groter) werk moet worden verricht of waarbij het gaat om veranderingen aan een heel blok (denk aan verbetering van het licht, of verlaging van de drempels bij de entree van een gebouw), kan het zijn dat de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.

Het is belangrijk dat alle bewoners in zulke gevallen achter de verandering staan. Ons advies: blijf met elkaar in contact en bespreek gezamenlijk uw wensen.

Initiatief bewoners zelf

Bij alle woningen waar grote veranderingen op de planning staan (groot onderhoud, renovatie of sloop), krijgen huurders een brief (of hebben die ondertussen ontvangen). In deze brief staan de belangrijkste, meest ingrijpende veranderingen op een rijtje. Overigens, ook over kleinere werkzaamheden hebben huurders een brief gekregen. Sommige mensen hebben daarop direct gereageerd en een afspraak gemaakt met één van onze vaklieden.

Er zijn nog een paar woningen waarbij geen werkzaamheden zijn uitgevoerd, omdat huurders niet hebben gereageerd op de uitnodiging een afspraak te maken. Is dat bij u het geval en denkt u: 'dat wil ik graag alsnog', neemt u dan gerust contact op!



Verschillende varianten "woning veranderen"

Als een woning aan verandering toe is (bijvoorbeeld door de technische staat ervan), zijn er verschillende varianten die Mercatus in overweging heeft genomen. Deze mogelijkheden zijn besproken met de bewoners en onderstaande termen vindt u terug in deze uitgave:

Onderhouden max. 10 jaar

De woning blijft nog voor max. 10 jaar in de verhuur waarna sloop volgt.

Renoveren

De woning wordt opgeknapt en naar energielabel C gebracht.

Moderniseren

De woning wordt opgeknapt en naar een zo hoog mogelijk energielabel (A of B) gebracht.

Sloop

De woning wordt gesloopt (waarop eventueel nieuwbouw volgt).

De overige woningen waar 'niets' aan de hand is, krijgen gewoon onderhoud en een aantal hiervan wordt verkocht.

Onderhouden

De woning krijgt het normale geplande onderhoud en blijft in de verhuur.

Verkoop

De woning wordt aangeboden aan de zittende huurder of pas te koop aangeboden als de zittende huurder verhuist. Natuurlijk wordt wel het normale geplande onderhoud uitgevoerd.



Wij zijn een doorgeefluik

De huurderswerkgroep in Ens geeft vragen, wensen en behoeften van bewoners door aan Mercatus. Sinds de start in februari 2014 zijn de leden vier keer bij elkaar geweest en zij hebben al aardig wat duidelijkheid kunnen scheppen over onderwerpen die onduidelijk waren voor huurders. Piet van den Dorpel is één van de leden, hij is 27 jaar en woont in een woning die gesloopt gaat worden. Hoewel hij onlangs samen met zijn vrouw een woning heeft gekocht, wil hij zich nog steeds blijven inzetten voor huurders. "Ik vind dat mooi om te doen. Voor de huurders, maar ook voor Mercatus."



De werkgroep in Ens bestaat uit zo'n veertien leden. Elke buurt is door iemand vertegenwoordigd, zowel ouderen als jongeren. Mercatus is daar blij mee, omdat zij hierdoor precies te horen krijgt wat er leeft op die plek. Piet vertelt dat bewoners voorafgaand aan dit participatietraject nogal sceptisch waren over de corporatie. "Ja, en dan kun je blijven roepen dat 't allemaal niet duidelijk is, maar je kunt ook samenwerken om de boel helder te krijgen." Dat is wat de huurderswerkgroep doet.

Onderhoudsbeleid

Over het onderhoud bleek veel onduidelijkheid. Huurders waren verbolgen dat er geen deugdelijk onderhoud werd gepleegd aan de woningen. Piet: "Als Mercatus dan uitlegt waarom zij daar niet te veel in kunnen investeren, bijvoorbeeld omdat de technische staat van de woningen al te slecht is en dat de woningen in de toekomst ingrijpend aangepakt moeten worden, dan is dat te begrijpen. Het is niet leuk, maar wel duidelijk." Dat de onderhoudsplanning niet naar voren kan worden gehaald, blijft een punt waar bewoners echt niet blij mee zijn. Mercatus legt uit dat zij deze planning jaarlijks maakt en dat het naar voren halen van onderhoud in Ens, zou betekenen dat er op een andere plek in een ander dorp bewoners zouden moeten wachten. Dat lost zodoende niets op.

Verhuur aan arbeidsmigranten

Piet vertelt dat veel bewoners in de veronderstelling zijn dat woningen met voorrang aan arbeidsmigranten worden verhuurd. "Laten we eerst even benoemen dat dit ook gewoon mensen zijn hè. Ik werk wel met Polen samen en dat zijn gewoon aardige mensen. Maar goed, mensen hebben daar angst voor. Dat hoeft niet, want

het is helemaal niet waar dat de één voorrang krijgt op de ander. Mercatus hanteert een urgentiebeleid en daar zijn strikte regels en voorwaarden aan verbonden. Het is dus niet zo dat iedereen 'zomaar' een woning krijgt."

Jongeren

Er bestaan zorgen over de woningen voor jongeren. "Bewoners ervaren dat er nauwelijks woningen voor de verhuur vrijkomen. En als dat zo is dan worden ze verkocht of de huurprijs is veel te hoog voor ze. Mercatus brengt in kaart hoe de huurwoningmarkt in Ens op dit moment functioneert. Dus: hoeveel woningzoekenden zijn er, hoe lang is de zoektijd, hoeveel woningen biedt Mercatus aan en: sluit dat aanbod aan op de doelgroep? Jongeren hebben hierbij bijzondere aandacht. Als blijkt dat het aanbod voor hen niet voldoet, dan wijst Mercatus extra jongerenwoningen aan. Dat zijn woningen die voor jongeren tot 23 jaar extra laag in huurprijs worden gehouden zodat zij gebruik kunnen maken van huurtoeslag en zodat zij voorrang hebben als zo'n soort woning vrijkomt voor de verhuur. Als het aanbod ook voor alle leeftijden niet voldoende is, dan haalt Mercatus woningen tijdelijk uit de verkoop.

Nieuwbouw

Tijdens het overleg van de werkgroep in september werd duidelijk dat er veel vragen zijn over de woningaanbiedingen voor de nieuwbouw in Ens. Piet: "Er gaan verhalen rond dat mensen van buitenaf voorrang krijgen. Dat is niet zo. En mensen vinden de nieuwe huurprijs veel te hoog. Over het eerste: Mercatus heeft slechts een paar voorrangsregels gehanteerd. Die gelden voor bewoners met een terugkeergarantie (dat zijn dus mensen die op die plek hebben gewoond), mensen met een slooportunie en mensen met een

gewone urgentie (sociaal, medisch of economisch). Daarnaast kunnen mensen die ingeschreven staan ook gewoon reageren op toekomstige nieuwbouw."

i Het huurprijsbeleid staat uitgelegd op pagina 10.

Communicatie

Waar het voornamelijk aan schort, is de communicatie over bepaalde onderwerpen. "Veel mensen weten bijvoorbeeld niet dat ze gewoon recht hebben op een nieuwe keuken, als de levensduur voorbij is. Daarvoor hoeven huurders niet extra te betalen. Ja, tenzij iemand voor luxe-opties kiest, maar die keuze kun je wel of niet maken. Mercatus onderzoekt nu gelukkig wel met een online enquête hoe ze de communicatie kunnen verbeteren."

Niet zeiken, maar doen!

Piet woont nu bijna acht jaar in Ens en voelt zich verbonden met het dorp. "Je praat met de mensen, je hoort verhalen. Ook over Mercatus. Ik heb gemerkt dat mensen verrast waren over de nieuwe aanpak van de corporatie. Ook over het feit dat sommige dingen zo snel zijn opgepakt na die bijeenkomsten. Maar er blijft wantrouwen. Eerst zien, dan geloven, denken veel mensen. Nou, ik kom van oorsprong uit Zeeland en daar zeggen we: "Niet zeiken, gewoon doen." En tot nu toe heeft Mercatus dat gedaan, dus wat mij betreft nemen we afstand van het sceptisch zijn. Die mensen doen ook gewoon hun werk, dan moeten wij ze daar maar bij helpen, toch?"

Hoe zit dat met die huurprijzen?

Het is een terechte en terugkerende vraag: "Hoe komt het dat mijn buurman minder huur betaalt dan ik, terwijl we in dezelfde soort woning wonen?" In Ens rees bovendien de vraag hoe het komt dat de huur van de nieuwbouwwoningen aan de Baan ineens zo ontzettend hoog zijn. Alvast een antwoord op de laatste vraag: die huur is hoger, maar de totale woonlasten zijn voor veel bewoners lager dan voorheen. Hoe dan ook: het huurprijsbeleid vraagt om uitleg. Mercatus werkt op dit moment aan een filmpje waarin we het huurprijsbeleid uitleggen. Dat staat vanaf december op de website.

Huurprijsbeleid overheid

Laten we beginnen met dat een prijs de vertaling is van kwaliteit. Dat wil zeggen: hoe beter de kwaliteit, hoe meer u doorgaans betaalt. Dat geldt ook voor een woning. Maar, wie bepaalt nu wat de prijs voor een woning is? Dat doet de overheid. Het Woning Waardering Stelsel (WWS) is door de overheid in het leven geroepen om de kwaliteit van een woning te vertalen naar een prijs.

De woning krijgt punten voor bijvoorbeeld de mate van isolatie. Een goed geïsoleerde woning met Energielabel A krijgt hiervoor 36 punten. Een woning met Energielabel G, krijgt hiervoor geen punten. Er zijn ook punten voor het aantal kamers, het aantal ramen, voor de grootte van het huis en voor hoe het verwarmd wordt. Die puntentelling staat vast en die punten worden vertaald in geld. Eén punt is ongeveer 4,9 euro waard. In dat opzicht is het een kwestie van rekenen: aantal punten x 4,9 euro = maximale huurprijs.

Mercatus rekent gemiddeld 74% van de maximale huurprijs

Mercatus vraagt echter nooit 100% (de maximale huurprijs). Dat komt omdat wij woningen aanbieden voor mensen die in aanmerking komen

voor sociale woningbouw. Mercatus vraagt zodoende gemiddeld 74% van die maximale huurprijs. De Woonbond heeft aangegeven dat Mercatus de laagste huren in Flevoland heeft.

Wanneer verandert de huur?

Tot zover is de huurprijs gemakkelijk te berekenen. Maar, elk jaar verandert de huurprijs voor de huidige bewoner door de huurverhoging die we doorvoeren. Ook die verhoging is wettelijk vastgelegd. In 2014 mochten corporaties de huur met 4% verhogen. Mercatus maakte de keuze om de huren met 3,5% te verhogen. (Alleen de mensen met een hoger inkomen, hebben een hogere huurverhoging gekregen.) Op die manier betaalt iedereen naar zijn of haar eigen inkomen.

De huur wordt ook opnieuw vastgesteld op basis van de kwaliteit, zodra een bewoner verhuist. In dat geval wordt opnieuw een berekening gemaakt met het puntensysteem. Het kan zijn dat de woning in de tussentijd is aangepast; bijvoorbeeld een cv gekregen, een uitbouw, een dakraam, noem het maar op. Het kan gaan om zelf aangebrachte veranderingen (door de bewoner) of om een verbetering die door de corporatie is uitgevoerd (denk aan:

isolatiemaatregelen). In zo'n geval is de huurprijs van de woning hoger na een verhuizing. De kwaliteit is beter geworden: de prijs gaat zodoende omhoog. Altijd op basis van het wettelijke puntenstelsel.

Iemand die bijvoorbeeld al veertig jaar in dezelfde woning woont (en daar zijn er velen van in de polder), heeft een veel lagere huurprijs dan iemand die pas net een woning van ons huurt. De nieuwe huurder komt te wonen in een woning waar veranderingen zijn aangebracht en waar (misschien veel) verhuizingen zijn geweest. De buurman die er al veertig jaar woont, heeft alleen de jaarlijkse huurverhogingen gekregen. Van buiten zien de woningen er dus misschien precies hetzelfde uit, maar er kan door de jaren heen veel veranderd zijn. Zo ontstaan die verschillen. Ook houdt Mercatus de huurprijs van sommige woningen bewust laag. Bijvoorbeeld bij woningen die speciaal bestemd zijn voor jongeren.

Uitleg nieuwbouw de Baan

Mensen die op papier de oude huur van de Baan vergelijken met de nieuwe huur, die zeggen: "WAT?! Een belachelijke verhoging!!" Belangrijk om te weten is dat de totale woonlasten in veel gevallen (dat wil zeggen: inclusief energie en huurtoeslag) lager zijn dan voorheen.

Bij de woningen die zijn gesloopt, waren de energielasten gemiddeld vele malen hoger dan bij de nieuwbouwwoningen (waarbij de energiekosten zo'n 40 euro bedragen). Wilt u dus uw woonlasten berekenen, dat doet u het volgende: huurprijs + energielasten - huurtoeslag. De uitkomst, dat is het bedrag dat u uiteindelijk betaalt voor uw woonlasten.



↓ Staat van de woningen

Mercatus heeft in kaart gebracht wat de technische staat is van alle woningen. Tijdens de inloopbijeenkomsten zijn die gegevens in een overzicht voorgelegd aan de huurders. Voor 180 van de 270 huurwoningen in Ens geldt dat de aangeleverde punten van bewoners en de aanwezige gegevens van Mercatus met elkaar overeenkwamen. Deze woningen zijn in redelijke tot goede staat en daar hoeft, los van het gangbare onderhoud, voornamelijk niets aan te gebeuren. Ook deze bewoners zijn geïnformeerd middels een brief dat er voor hen niets veranderd. Een deel wordt -zoals bekend- verkocht en een deel blijft gewoon in de verhuur.



Woningen redelijk tot goed

Uitzondering hierop zijn de onderstaande woningen:

Kerkplein en A. Coolijnstraat 23 - 33

Bewoners lieten weten dat zij het belangrijk vinden dat de varianten 'renovatie' en 'modernisatie' (zie kader pagina 5) door Mercatus verder worden uitgewerkt. Dat doet Mercatus in de tweede helft van 2015 en komt daar persoonlijk op terug bij de betrokkenen.

Multifunctionele (seniorenwoningen) aan de Kruisstraat en de Sportweg

Mercatus gaf aan dat uit

verhuurcijfers blijkt dat de woningen moeilijk te verhuren zijn. Bewoners lieten echter weten dat dit onjuist is. Uit gesprekken blijkt dat de sociale dynamiek in deze buurt groot is en het een populaire plek is om te wonen. Mensen hebben veel voor elkaar over.

Mercatus heeft besloten om de woningen aan de Kruisstraat en de Sportweg op te knappen. Mercatus blijft deze woningen aanbieden aan ouderen. Wel zal zij de verhuurbaarheid goed in de gaten blijven houden en als het nodig is het gesprek met de bewoners weer aangaan. Daarnaast zal Mercatus de seniorenwoningen aan de Kruisstraat 40 - 58 -als ze vrij komen- in de verkoop zetten.

Overzicht specifieke aanpak

Onderhoud-renovatie en verkoop
Kruisstraat 40 - 58 (even)

Onderhoud-renovatie
Sportweg 29 - 37
Kruisstraat 45 - 55 (oneven)

Renovatie/modernisering
A. Coolijnstraat 23 - 33
Kerkplein

Woningen redelijk tot slecht
Bij vijftientig woningen gaven zowel Mercatus als de bewoners aan dat de technische staat redelijk tot slecht is. Dat gaat om:
Baan 75 - 89
A. Coolijnstraat 11 - 21
Arnoldus van Bockholtstraat 12 - 20
Baanhoek 8 - 18

Sloop met nieuwbouw huur
Baan 75 - 89
Baanhoek 8 - 18

Sloop zonder nieuwbouw huur
A. Van Bockholtstraat 12 - 20
A. Coolijnstraat 11 - 21

↓ Veel gestelde vragen

Zelf de woning aanpassen, mag dat?

Mercatus biedt de mogelijkheid om zelf veranderingen aan te brengen in de woning, dat noemen we ZAV: Zelf Aangebrachte Veranderingen. Niet elke woning komt daarvoor in aanmerking, maar u kunt altijd vragen wat de mogelijkheden zijn. We hanteren uiteraard wel een aantal spelregels.

De woning moet na de verandering nog verhuurbaar zijn, de verandering moet kwalitatief goed zijn en Mercatus moet de woning goed kunnen blijven beheren en onderhouden. Er is altijd toestemming van Mercatus nodig voordat u aan de slag gaat. Op onze website vindt u alle informatie, tik bij de zoekfunctie bovenaan: ZAV.

→ **Bewoners hebben laten weten dat de communicatie over een woning aanpassen niet optimaal is. Wij onderzoeken op dit moment hoe we de informatie over Zelf Aangebrachte Veranderingen kunnen verbeteren.**

Nieuwe keuken, douche of toilet? Laat het ons weten!

Tijdens de inloopbijeenkomsten kwam naar voren dat het lang niet voor iedereen duidelijk is dat wanneer de levensduur van keuken, douche of toilet verstreken is, bewoners zelf contact kunnen opnemen met Mercatus om het te laten vervangen. Voorheen werd dat met groot onderhoud gedaan, maar niet elke bewoner had daar op

dat moment behoefte aan. Vandaar dat Mercatus het heeft omgedraaid: bewoners mogen zelf aangeven wanneer zij zin, tijd en ruimte hebben voor zo'n klus waarbij ze een paar dagen vaklieden over de vloer hebben die alles in orde maken.

→ **Bewoners lieten weten dat bij sommige woningen de staat van deuren, muren en plafonds zeer slecht was. Mercatus heeft contact opgenomen met bewoners van Kerkplein, A. Coolijnstraat en G. J. Gillotstraat en bij een aantal huurders is de klus direct uitgevoerd. Niet iedereen heeft echter gereageerd op de oproep. Dat initiatief ligt nu bij de betreffende bewoners zelf.**

→ **Mercatus onderzoekt of het wenselijk is om ook deuren, muren en plafonds standaard aan te bieden als de klant hier behoefte aan heeft.**

Ik wil graag veiligheidssloten, kan dat?

Mercatus biedt de mogelijkheid veranderingen aan te brengen om het woongemak te vergroten. Een voorbeeld daarvan is het aanbrengen van (extra) veiligheidssloten. De kosten daarvan zijn voor de bewoner zelf. Het is een eenmalige bijdrage, daardoor komt huurtoeslag niet in gevaar.

→ **Bewoners hebben aangegeven dat Mercatus over dit soort mogelijkheden niet goed communiceert. Wij**

onderzoeken op dit moment hoe we dit kunnen verbeteren.

De voortuinen aan de Baan: Wanneer wordt die klus opgepakt?

Bewoners aan de Baan gaven aan dat het heel onprettig is dat de voordeur nagenoeg direct aan de stoep grenst. Mercatus heeft vervolgens contact gezocht met de gemeente. Na overleg met de gemeente en een bewoner is een voorstel gemaakt om de stoep smaller te maken en te herstraten waardoor er ruimte ontstaat. Dan zouden bewoners daar een klein stukje groen kunnen maken, dat zij zelf zouden onderhouden. Na een korte inventarisatie onder de bewoners bleek er niet voldoende animo te zijn.

Uiteindelijke conclusie: de gemeente gaat de stoep opnieuw bestraten en er worden kleine aanpassingen gedaan om de overlast te beperken. Ook wordt er een grotere betegelde uitstapmogelijkheid gecreëerd naast de parkeerplaatsen. De gemeente voert dit in 2015 uit.

Het Hofje van Ens: Welke aanpassingen komen er?

Bewoners van het seniorencomplex Het Hofje van Ens hebben aangegeven dat er veel vochtproblemen waren in woningen en bergingen, doordat er geen goed ventilatiesysteem is. Ook zijn de drukknoppen bij de lift niet handig en de RVS-drempels zijn breed en glad.

Een bouwkundige van Mercatus is langs geweest om alles te bekijken en Mercatus is ermee aan de slag gegaan.

Belangrijk om te weten is dat alle bewoners achter de aanpassing moeten staan, omdat het in sommige gevallen leidt tot hogere servicekosten, bijvoorbeeld bij het plaatsen van een tweede lift. Pas als iedereen het erover eens is, dan kan Mercatus het uitvoeren. De uitvoeringskosten zelf zijn voor rekening van Mercatus.

Welke woningen worden gesloopt in Ens?

1 Baanhoek 8 t/m 18

Verwachte sloop 2e helft van 2015 (al deze bewoners gaan verhuizen naar de nieuwbouw aan de Baan in januari 2015). Helaas kunnen we dan niet direct slopen door de aanwezigheid van vleermuizen. De Flora en Faunawet schrijft voor dat Mercatus hier eerst een wettelijk traject voor moet doorlopen. De sloop zal niet eerder kunnen plaatsvinden dan in de tweede helft van 2015. Hierna zal de nieuwbouw zo spoedig mogelijk worden opgestart.

2 Anthony Coolijnstraat 11 t/m 21

Verwachte sloop januari 2016 of zo veel eerder als de woningen leeg zijn en er geen andere belemmeringen zijn (bijvoorbeeld vleermuizen). Hier gaat Mercatus geen huurwoningen terugbouwen. Het is mogelijk om hier zelf een woning te laten bouwen, in gezamenlijk opdrachtgeverschap. Meer informatie daarover op de achterzijde van deze uitgave.

3 Arnoldus v. Bockholtstraat 12 t/m 20

Verwachte sloop januari 2016 of zo veel eerder als de woningen leeg zijn en er geen andere belemmeringen zijn (bijvoorbeeld vleermuizen). Hier gaat Mercatus geen huurwoningen terugbouwen. Het is mogelijk om hier zelf een woning te laten bouwen, in gezamenlijk opdrachtgeverschap. Meer informatie daarover op de achterzijde van deze uitgave.

4 Baan 75-89

Verwachte sloop juli 2016 of zoveel eerder als de woningen leeg zijn en er geen andere belemmeringen zijn (bijvoorbeeld vleermuizen). Hier gaat Mercatus wel huurwoningen terugbouwen. De Baan komt in dit traject als laatste aan de beurt. Vandaar dat Mercatus heeft besloten de woningen voor tijdelijke verhuur beschikbaar te stellen.



Tijdelijke verhuur

Mercatus onderzoekt de mogelijkheden om de woningen aan de Baan 75-89 tijdelijk te kunnen verhuren. Het kan zijn dat deze woningen dan tijdelijk worden ingezet voor bijvoorbeeld bewoners die in scheiding liggen en tijdelijk woonruimte zoeken.

De andere sloopwoningen die leeg komen als bewoners verhuizen worden niet meer tijdelijk verhuurd. Mercatus haalt alle nutsvoorzieningen eruit. Daarna worden er gordijnen opgehangen en zal de tuin worden onderhouden om zo de uitstraling zo optimaal mogelijk te houden.

Onderhoud

De woningen die geen ingrijpende veranderingen nodig hebben blijven -zoals bekend- gewoon in de verhuur of worden verkocht. Hierover zijn de betreffende bewoners begin juli geïnformeerd. Ook wordt bij deze woningen het onderhoud volgens planning uitgevoerd.



We bliem'n hier lekker!



Ruim twee jaar woont het echtpaar Van den Belt aan de Sportweg. Hiervoor woonden zij meer dan dertig jaar aan de Baan (waar nu dertien nieuwe woningen gebouwd worden) in Ens. "Dat was de mooiste plek in 't dorp. Ik dacht: daar worden we mooi oud samen." Aan die gedachte kwam een eind toen in 2010 een brief van Mercatus op de deurmat viel waarin stond dat de woningen over vijf jaar vernieuwd zouden worden. "Ik had direct het gevoel: dit gaat plat", vertelt Sjaak van den Belt. "Moet je luisteren, we hebben alles goed uitgepraat, maar ik was op dat moment zelf echt niet blij. Inmiddels wonen we heerlijk aan de Sportweg."



Heel vriendelijk blijft Sjaak van den Belt (1960) benoemen dat Mercatus het goed heeft georganiseerd, maar dat staat los van wat het met een mens doet als je de woning waar je al zo lang in woont, moet verlaten. "Er was nooit groot onderhoud gepleegd, dus je kon zelf wel uitrekenen hoe het ervoor stond. Niet best. Technisch

waren de woningen aan de Baan niet meer in goede staat. Vergelijk 't met je auto. Als je die tien jaar lang structureel geen onderhoudsbeurt geeft, dan kun je 'm vanzelf wegbrengen naar de sloperij. Dat is toch zo? Ja, wat ik denk dat zeg ik, da'vink mooi. Dus ik kan ook zeggen dat we het gewoon heel erg vonden dat we daar weg moesten. Dat weten ze bij Mercatus ook best. Maar we hebben alles eerlijk uitgepraat. Dus is het nu goed zo."

Het was niet gek dat het bericht over sloop er, letterlijk, inhakte bij het echtpaar. Marja werd in 2009 getroffen door een herseninfarct, ze was toen 49 jaar. Sindsdien kan ze niet meer

praten, is ze blind aan één oog en werkt haar rechterarm niet meer goed. Ze spreekt nog wel een paar woordjes en ze lacht veel. Vooral om haar vlotsprekende, vermakelijke man die sinds dat jaar haar liefdevolle mantelzorg werd. "Ik dacht: als ik ga werken, dan raak ik Marja kwijt. Nee, wij zouden samen door het leven gaan. Dus ik zorg voor haar. Ik wil bij haar zijn."

Bewonersbijeenkomsten

Sjaak vond het daarom ook wel jammer dat hij in zijn eentje naar de bewonersavond van Mercatus moest. "Het liefst ga ik op pad met mien meissie aan m'n zijde. Maar goed, zo'n avond is veel te druk voor Marja. Dus ik ging alleen naar Het Wapen van Ens. Goed georganiseerd hoor. Bakje koffie. Plakje cake. Ik dacht: zo, dus daar wordt onze huur aan besteed! Haha! Nee hoor, het was goed geregeld allemaal. Iedereen mocht zijn zegje doen. We hebben alle plus- en minpunten van de woning op een rijtje gezet. Heb je dat wel eens gedaan? Nou, geloof me, dan komt er een hele lange lijst aan verbeterpunten op papier!"

Plus- en minpunten

Zo was het ook: de medewerkers gingen met veel input van bewoners weer terug naar Mercatus. De inventarisatie leverde een overzicht op van wat belangrijk is voor de bewoners, voor Mercatus en voor de gemeente. In de periode die daar op volgde, onderzocht Mercatus wat haalbaar was en wat niet. Sjaak: "Ja, en dan merk je bij een volgende bijeenkomst dat bewoners direct oplossingen willen zien. Die willen dat

zoiets gelijk opgepakt wordt. Dat kan niet natuurlijk. Je moet eerst kijken wat er aan de hand is, dan hoe je het kunt verbeteren en dan moet je nog berekenen hoeveel eurootjes dat gaat kosten, want niet alles is haalbaar natuurlijk."

Toen Van den Belt overigens op het lijstje zag staan dat 'sloop' ook een mogelijke optie was naast renovatie, heeft hij wel even serieus aan de bel getrokken. "Als jullie DAT doen, dan voel ik me vluchteling in eigen land!", zei hij. Marja en hij waren ondertussen verhuisd naar hun huidige seniorenwoning aan de Sportweg waar ze eindelijk een beetje thuis waren geraakt na twee jaar. "Het is een mooie plek en een sociale buurt. Wij willen hier nu wel blijven."

Groot onderhoud

Uiteindelijk viel het besluit dat de seniorenwoningen aan de Sportweg groot onderhoud krijgen, zonder een huurverhoging. "Wat er gaat gebeuren, dat is nog een verrassing, maar dat komt vast goed. We hebben aangegeven dat isolatie het belangrijkste punt is. We hebben hier niks, geen dakisolatie, geen vloerisolatie en geen HR-glas. En we zitten hier in een seniorenwoning, maar je moet op een trappetje gaan staan om de ramen te lappen. Da's toch gek? Dus wat ons betreft mogen die ramen ook lager. Er zijn laatst al vaklieden geweest van Van Wijnen die alles hebben bekeken, dus er staat wat te gebeuren, da's mooi."

"Van mijn kant in ieder geval een groot compliment voor Mercatus, want ze doen goed werk op deze manier, door

de bewoners erbij te betrekken. Ik ga elke dag nog even kijken bij de Baan. Dat wordt ook prachtig joh. Nee, wat ze ook zeggen, een pluspunt voor Mercatus. Dit doen ze goed. Kijk, en dat de ene buurman een grote tuin wil en de andere juist een kleintje, daar kun je niks aan veranderen, dat zijn persoonlijke wensen. Maar dat onze woningen beter geïsoleerd mogen worden, zoveel is duidelijk. Mooi toch, zitten Marja en ik er straks weer warmpjes bij!"

