

Prestatieafspraken Mercatus en gemeente Noordoostpolder 2013- 2022

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
Vernieuwings-gebieden	Gemeente Noordoostpolder heeft een leeftijd bereikt die verandering en renovatie noodzakelijk maakt. Oudere woningen en buurten raken fysiek versleten en er worden hogere eisen gesteld aan comfort, uitstraling, identiteit en energieprestaties.		
Emmeloord	<p>De woonvisie 2013 (gemeente Noordoostpolder), het Strategisch Voorraadbeleid 2012 (Mercatus) , DNA Emmeloord geven aanleiding vernieuwingsgebieden af te bakenen, te prioriteren en ontwikkelperspectieven op te stellen en hierover overeenstemming te hebben. De afbakening resulteert voor de gemeente in een globale begroting op hoofdlijnen welke inzicht geeft in de globale financiële consequenties van de herstructureringsopgave.</p> <p>Onder vernieuwingsgebied verstaan wij een fysiek afgebakend gebied waarbinnen vernieuwing nodig is. In gezamenlijkheid komen we tot een aanpak (voor de woningvoorraad) in onderlinge samenhang met de woonomgeving en leefomgeving met als doel het (wonen) toekomstbestendig te maken.</p>	In gebied rondom centrum Emmeloord zijn vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief op elkaar afgestemd.	<p>Voor de komende 10 jaar onderscheiden Mercatus en gemeente Noordoostpolder de volgende vernieuwingsgebieden in Emmeloord, gerangschikt naar prioriteit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Balkan. 2. Botenbuurt. 3. Ingenieursbuurt. 4. Tros, Anker Boei & Meerpaal. 5. Golfslag Smedingplein. 6. Brouwerskamp. 7. Elba, Malta, Rhodos, Cyprus en Mallorca. <p>Mercatus en gemeente Noordoostpolder starten in 2013 met een stadsvernieuwingsplan voor de centrumschil van Emmeloord.</p> <p>Bij het opstellen van de ontwikkelstrategie wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk verhoging van de kwaliteit overeenkomstig adviezen over DNA Emmeloord. Ook vormt de woonomgeving altijd een vast onderdeel van de ontwikkelstrategie.</p>
			Gemeente Noordoostpolder en Mercatus komen per ontwikkellocatie een exploitatieovereenkomst overeen.

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
Dorpen	De woonvisie 2013 (gemeente Noordoostpolder) , het Strategisch Voorraadbeleid 2012 (Mercatus) en het DNA Emmeloord geven aanleiding vernieuwingsgebieden af te bakenen, te prioriteren en ontwikkelperspectieven op te stellen. Onder vernieuwingsgebied verstaan wij een fysiek afgebakend gebied waarin wij in gezamenlijkheid tot een aanpak komen (voor de woningvoorraad) in onderlinge samenhang met de woonomgeving en leefomgeving met als doel het (wonen) toekomstbestendig te maken.	Voor de dorpen van Noordoostpolder zijn vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief op elkaar afgestemd.	Gemeente Noordoostpolder en Mercatus hebben in de volgende dorpen vernieuwingsgebieden aangewezen, gerangschikt naar prioriteit: 1. Nagele 2. Ens 3. Luttelgeest 4. Bant 5. Tollebeek 6. Marknesse
		Het hebben van overeenstemming over de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische vernieuwing van de vernieuwingsgebieden.	In 2013 starten gemeente Noordoostpolder en Mercatus met het opstellen van een ontwikkelperspectief voor deelgebieden conform de prioriteit en doelstelling. Bij het opstellen van de ontwikkelstrategie wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk verhoging van de kwaliteit overeenkomstig adviezen over DNA van de dorpen. Ook vormt de woonomgeving altijd een vast onderdeel van de ontwikkelstrategie.
			Gemeente Noordoostpolder en Mercatus spreken af een ontwikkelperspectief voor twee dorpen per jaar te maken. 2013: Nagele (gereed in 2012) en Ens. 2014: Luttelgeest/Bant. 2015: Tollebeek/Marknesse.
Samenwerking			
	Mercatus en gemeente	Het hebben van structureel overleg om de voortgang van de prestatieafspraken te bespreken. Onderwerpen zijn: verschillende doelgroepen, het woningaanbod en de actuele (lokale) thema's op het vlak van wonen.	Mercatus en gemeente organiseren jaarlijks de "woonoverleg". Hierin wordt het wonen Noordoostpolder breed besproken op directie- en beleidsniveau.

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
Woningbouw programma			
	Door veranderende marktomstandigheden mede als gevolg van de economische recessie en de stagnatie in bevolkingsgroei op termijn is het raadzaam zorgvuldige afwegingen te maken waar wel en niet wordt gebouwd. Mercatus heeft in 2012 haar SVB bijgesteld. Gemeente heeft met dezelfde uitgangspunten een nieuwe woonvisie gemaakt en het woningbouwprogramma bijgesteld.	De groei van het aantal woningen volgt de natuurlijke vraag binnen de gemeente Noordoostpolder.	
	Gemeente Noordoostpolder en Mercatus stellen vast dat door een combinatie door inbreiding, uitbreiden en sloop een maximale programmaruimte mogelijk is van 750 woningen in 10 jaar.		Gemeente Noordoostpolder en Mercatus monitoren jaarlijks vraag en aanbod van de woningmarkt.
			Gemeente gaat de uitbreidingsgebieden invullen om tot een zo optimaal mogelijk invulling/afronding te komen. Daarbij houdt zij zoveel mogelijk rekening met de mogelijke nadelige effecten voor de bestaande woningvoorraad.
			In vernieuwingsgebieden zullen op herstructureringslocaties gemiddeld 75% van het aantal woningen worden teruggebouwd, waarvan gemiddeld 1/3 in de huur en 2/3 in de koop.

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
Duurzaamheid			
In de prestatieafspraken heeft duurzaamheid betrekking op de woningvoorraad.	De: <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking • Communicatie • Doelstellingen op het vlak van duurzaamheid (energiemaatregelen) kunnen beter worden uitgewerkt tussen gemeente Noordoostpolder en Mercatus	Het hebben van gezamenlijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid waarbij ook de rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van de samenwerking en de communicatie zijn verankerd.	Op dit moment is 44% van de woningvoorraad van Mercatus voorzien van een A, B of C label. In 2021 is dit 86%.
			Vanaf 2020 worden nieuwbouwprojecten energieneutraal gerealiseerd in Noordoostpolder.
		Het hebben van een aantrekkelijk innovatief woonproject op een prominente locatie in Emmeloord.	Op een centrale prominente plek in een vernieuwingsgebied hebben gemeente en Mercatus gezamenlijk een innovatief energieneutraal nieuwbouwproject gerealiseerd in 2016.
		Het hebben van aansluiting op elkaars activiteiten op het vlak van duurzaamheid.	Mercatus en gemeente Noordoostpolder trekken samen op bij het aanbieden en uitvoeren van energiematregelen bij versnipperd bezit.
			In 2013 onderzoekt gemeente Noordoostpolder de mogelijkheden van de duurzaamheidslening (via SVN). Het streven is dat Mercatus deze leningen in 2014 bij haar woningverkoop kan aanbieden.
Specifieke doelgroepen			
Algemeen	Regelmatig wordt een kwantitatieve en kwalitatieve vraag gesteld inzake de huisvesting voor jongeren en ouderen. Bij onderzoek blijkt er vaak een discrepantie te bestaan tussen wens, aanbod en werkelijk gedrag.	Het verkleinen van de discrepantie tussen wens, aanbod en werkelijk gedrag voor huisvesting specifiek voor jongeren en ouderen.	Gemeente Noordoostpolder en Mercatus spreken af om in 2013 de discrepantie tussen wens, aanbod en werkelijk gedrag te monitoren voor: <ul style="list-style-type: none"> • Jongeren: <ul style="list-style-type: none"> ○ 18-23 jaar ○ 23-30 jaar • Senioren 56 jaar en ouder.

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
			Gemeente Noordoostpolder en Mercatus spreken af de discrepantie tussen wens, aanbod en realiteit te verkleinen door: <ul style="list-style-type: none"> Actieve communicatie over het spanningsveld tussen wens, aanbod en werkelijk gedrag. Binnen het redelijke maatregelen toepassen in het aanbod.
		Het hebben van voldoende passende huisvesting.	Nieuwbouw zal zoveel mogelijk levensloopgeschikt worden uitgevoerd daar waar ook de locatie om die behoefte vraagt.
			Gemeente onderzoekt in 2013 waar zij de eis ten aanzien van levensloopgeschikt bouwen kan opleggen aan projectontwikkelaars. Daar waar ook de locatie om die behoefte vraagt.
Jongeren	Er bestaat verschil van inzicht in Noordoostpolder over de vertrekmotieven van jongeren.	Het hebben van inzicht in de vertrekmotieven van jongeren.	Gemeente Noordoostpolder stelt in 2014 een onderzoek in naar de vertrekmotieven van jongeren.
			Gemeente Noordoostpolder en Mercatus stellen gezamenlijk de onderzoeksopdracht op.
Senioren	Ook in Noordoostpolder krijgen we te maken met een nieuwe groep senioren, de babyboomers. De verwachting is dat deze babyboomers behoefte zullen hebben aan dure levensloopgeschikte huurappartementen of koopwoningen. Hierin kunnen kansen liggen voor de ontwikkeling van vernieuwingsgebieden.	Het hebben van inzicht in de mogelijkheden en de effecten van babyboomers op de woningmarkt.	Gemeente voert in 2014 een onderzoek uit naar de effecten van babyboomers, hun woonwens en de relatie met het huidige aanbod.
Zorg (wonen met aandacht)		Het hebben van afspraken over wonen met zorg (aandacht).	Vanaf januari 2013 is de overeenkomst woonvoorzieningen WMO van toepassing.
			In 2013 brengt gemeente Noordoostpolder vraag en aanbod van de zorg in beeld door middel van een update van het beleidsstuk "Wonen, welzijn en zorg". Mercatus zet haar relatiebeheerder in ter ondersteuning bij dit onderzoek.

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
	Op verschillende niveaus zijn er meerdere overleggen op het gebied van wonen met aandacht.	Het hebben van een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen en belanghebbenden op het vlak van wonen met aandacht zowel op operationeel, tactisch en strategisch niveau.	Gemeente en Mercatus inventariseren in 2013 de verschillende overlegstructuren met als doel te komen tot een reductie van het aantal overleggen.
Huisvesting statushouders	Doorlopende afspraken over de taakstelling van statushouders tussen gemeente en Mercatus.	Het hebben van een adequate sociale woningvoorraad en daarmee samenhangende voorzieningen ten behoeve van de toekomstige vraag van statushouders.	Mercatus en gemeente leveren een passende inspanning om de taakstelling en het proces ten aanzien van huisvesting van statushouders adequaat op te lossen op basis van de opgelegde taakstelling van het rijk.
			De gemeente heeft een inspanningsverplichting om met andere verhuurders in de Noordoostpolder de mogelijkheden door te spreken en waarmogelijk afspraken te maken over eventuele huisvesting van statushouders. Daartegenover heeft Mercatus de inspanningsverplichting om te voorzien in voldoende huisvesting om tenminste aan de taakstelling van het rijk te voldoen.
Overname standplaatsen	De wens van de gemeente is dat de verhuur van standplaatsen in het verhuurproces van Mercatus wordt overgenomen. Mercatus ziet op dit moment een overname van de standplaatsen niet als een bijdrage aan de sociale volkshuisvesting.	Komen tot een voor iedere partij aanvaardbare afspraak.	Gemeente Noordoostpolder en Mercatus gaan de mogelijkheden onderzoeken ten aanzien van de toekomst van de standplaatsen.

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
Leefbaarheid	Inleiding		
	Mercatus en gemeente Noordoostpolder hebben afzonderlijke maar ook gedeelde verantwoordelijkheden op het vlak van leefbaarheid. De groene vlakken vertegenwoordigen een directe verantwoordelijkheid voor Mercatus, voor zover het haar huurwoningen/huurders betreft. De rode vlakken zijn een directe verantwoordelijkheid voor de gemeente. De oranje vlakken symboliseren een gemeenschappelijk belang met inzet van diverse organisaties.		
	Fysieke woonomgeving <i>Schoon, heel & veilig</i>	Sociale woonomgeving <i>Participatie & cohesie</i>	Economische woonomgeving <i>Sociaal – economische omgeving</i>
	Woning	Woongedrag	Voorzieningen
	Woonomgeving: direct	Sociale betrokkenheid & participatie	Sociaal-economische status
	Woonomgeving: openbaar		
Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
Leefbaarheid	Gezamenlijke verantwoordelijkheden in beeld brengen en af te stemmen om zo efficiënt en effectief te kunnen opereren naar de inwoners.	Het hebben van beleid gericht op het nemen en vergroten van de eigen verantwoordelijkheid van inwoners.	Mercatus en gemeente stemmen jaarlijks de gezamenlijke aandachtgebieden op het vlak van de Sociale betrokkenheid & participatie en de voorzieningen af.
			De inspanningen van Mercatus en gemeente zijn erop gericht om in aandachtsgebieden activiteiten in te zetten.
	Mercatus en gemeente hebben een overeenkomst inzake IGW.		De IGW overeenkomst loopt tot en met 2014. In 2014 zal IGW worden geëvalueerd.
Financiën			
Algemeen	De dynamiek binnen het huidige financiële klimaat vraagt om frequenter overleg.	Gemeente Noordoostpolder heeft inzicht in de financiële visie en positie van Mercatus.	Mercatus geeft drie keer per jaar een toelichting aan gemeente Noordoostpolder over haar financiële visie en positie. Aan de hand van de financiële cyclus van Mercatus zijn hiervoor de volgende momenten bepaald: <ol style="list-style-type: none"> 1. de jaarrekening (juli), 2. begroting (november), 3. financiële meerjaren begroting (februari).

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
			Gemeente Noordoostpolder en Mercatus maken voor het investeren in de vernieuwingsgebieden tot 2018 de volgende investeringsbedragen beschikbaar. <ul style="list-style-type: none"> • Mercatus € 37 miljoen • Gemeente Noordoostpolder € 5 miljoen
Achtervang Gemeente garantie	Het is gebruikelijk dat gemeente aan Mercatus tertiaire borgstellingen afgeeft voor het realiseren van sociale huurwoningen. In 2012 heeft de gemeente haar beleid opgesteld over hoe om te gaan met de achtervangregelingen. De achtervangregeling is van toepassing in een drietal situaties: <ol style="list-style-type: none"> 1. bij herfinanciering van een bestaande lening. 2. Bij investeringen in de bestaande woningen. 3. Bij investeringen in nieuwbouw. 	Het kunnen aantrekken van gunstige leningen voor de continuïteit van de sociale woningbouw en voor (nieuwbouw) projecten in de sociale woningbouw.	Uitgangspunt is het realiseren van een financieel beleidskader dat moet faciliteren en het mogelijk moet maken wat we willen. Op basis van dit financieel beleidskader zullen de gemeente Noordoostpolder en Mercatus in 2013 de voorwaarden voor de achtervangregelingen evalueren en zo nodig aanpassen. We willen daar bij in ieder geval de ruimte vinden om de gezamenlijke herstructureringsopgave te realiseren binnen voor beide partijen aanvaardbare risico's.
Proces		Mercatus is vooraf geïnformeerd en betrokken bij beleidswijzigingen op het vlak van de volkshuisvesting.	Mercatus zal op voorhand worden betrokken of geïnformeerd als gemeente Noordoostpolder beleid wijzigt op het vlak van volkshuisvesting. Andersom wordt ook de gemeente geïnformeerd door Mercatus in het geval er relevante beleidswijzigingen zijn.
Vernieuwings- gebieden		Het hebben van een afspraak inzake de kosten voor het opstellen van een stadsvernieuwingsplan en een ontwikkelperspectief voor de vernieuwingsgebieden.	Voor het strategische haalbaarheidsperspectief Emmeloord is de verdeelsleutel 2/3 gemeente Noordoostpolder en 1/3 Mercatus.
			Per vernieuwingsgebied is de verdeelsleutel in principe 50% voor elke partij, tenzij het belang van Mercatus in het betreffende gebied aanmerkelijk kleiner is.
		Aantrekkelijk innovatief woonproject op een prominente locatie.	Gemeente Noordoostpolder draagt bij aan de realisatie van het innovatieve woonproject in Emmeloord om dit financieel haalbaar te maken.

Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken
Communicatie			
Algemeen	Het wonen in Noordoostpolder is aantrekkelijk voor de bestaande bewoners. Hoe kun je elkaar versterken in deze boodschap.	Mercatus en gemeente Noordoostpolder hebben als doelstelling om het wonen in Noordoostpolder als prettig (buitengewoon) woongebied neer te zetten.	In 2013 werken gemeente Noordoostpolder en Mercatus een plan van aanpak uit om elkaars communicatie middelen in te zetten ter versterking van de boodschap “Noordoostpolder als prettig woongebied”.
Duurzaamheid		Het hebben van samenwerking inzake de communicatie over duurzaamheid.	
Vernieuwingsgebieden	Bij het opstellen van de planvorming voor de vernieuwingsgebieden is er een spanningsveld inzake de communicatie.	Het hebben van een communicatieplan inzake de vernieuwingsgebieden.	Bij de planvorming van de vernieuwingsgebieden (en de strategische haalbaarheidsstudie) is een paragraaf opgenomen inzake participatie en communicatie..
	Bewoners worden betrokken maar zijn nog niet geïnformeerd welke woningen een strategie sloop hebben en welke niet.		Bij de opdracht voor het opstellen van de planvorming is het waarom, wat, hoe en wie duidelijk gedefinieerd.
			Mercatus zal op blokniveau met bewoners communiceren over de strategieën van de woningen op het moment dat dit vanuit het uitvoeren van de strategie noodzakelijk is.
			Gemeente Noordoostpolder en Mercatus spreken af pas na strategisch en tactisch overleg te communiceren over het betreffende vernieuwingsgebied.
Overig			
Woonfraude		Het opsporen en tegengaan van woonfraude.	Gemeente en Mercatus onderzoeken nut en noodzaak en de mogelijkheden voor het uitwisselen van gegevens om woonfraude tegen te gaan.
Onvoorziene omstandigheden			Onvoorziene effecten op de financiële positie van Mercatus en gemeente Noordoostpolder zullen gezamenlijk worden besproken om zo nodig uitgangspunten en afspraken te kunnen bijstellen.