



## **PRESTATIEAFSPRAKEN 2021 - 2023 GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER – MERCATUS – STICHTING HUURDERSBELANG MERCATUS**

De gemeente Noordoostpolder, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder mevrouw M.B.W. Uitdewilligen, ter uitvoering van besluit van Burgemeester en Wethouders, d.d. <datum> ,

en

Woningbouwcorporatie Mercatus, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder de heer A. Beurmanjer,

en

Stichting Huurdersbelang Mercatus, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw A. den Uijl-Bruinewoud,

### **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 2021 - 2023 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. Deze overeenkomst vormt de grondlegger voor het jaarlijkse activiteitenoverzicht van Mercatus, dat vóór 1 juli wordt aangeboden aan de gemeente Noordoostpolder. 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 <datum> 2020;

Namens de gemeente Noordoostpolder,

Namens Mercatus,

.....

.....

Wethouder M.B.W. Uitdewilligen

Directeur/bestuurder A. Beurmanjer

Namens Stichting Huurdersbelang Mercatus,

.....

Voorzitter A. den Uijl-Bruinewoud

## Inleiding

Met de invoering van de woningwet per 1 juli 2015 maken gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangen 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.

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 concept-Woonvisie Noordoostpolder 2020: Kansen grijpen (tijdens het proces ongewijzigd vastgesteld op 19 oktober 2020), het concept van het gezamenlijk uitgevoerde kernvoorraadonderzoek en het bod van Mercatus in samenspraak met Stichting Huurdersbelang Mercatus op de concept-Woonvisie Noordoostpolder. 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 2021-2023 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.

# Pijler 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 huishoudensverdunding, 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 woningvoorraad die kwalitatief aansluit bij de samenstelling en vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Ontwikkelingen die daarbij een rol spelen zijn: een groeiende behoefte aan woonruimte geschikt voor starters, senioren en kwetsbare bewoners. 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 70 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. Mercatus bouwt de komende jaren woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens. Daarmee spelen ze in op de wijziging in de samenstelling van de doelgroep voor sociale huurwoningen. Dit kunnen grondgebonden woningen en appartementen zijn. Daarnaast willen we een toekomstbestendig seniorenprogramma realiseren om in de bestaande markt woningen beschikbaar te krijgen (doorstroming). Dit om ook een evenwichtiger voorraad te krijgen. Deze gewenste doorstroming vraagt ook om een gezamenlijk bewustwordingsprogramma om ouderen tijdig te laten anticiperen op veranderende woonbehoeften. 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 fors in de kwaliteitsverbetering van haar bezit. De kwaliteit van haar woningbezit verbetert zij door nieuwbouw en verbeteringen waaronder renovaties, verjonging en extra isolatie vallen.

## Afspraken over verbeteren van de kwaliteit van (sociale) woningen en omgeving

1.		Gemeente en Mercatus gaan in gesprek met bewoners bij herontwikkeling van de centrumschil Emmeloord. Gezamenlijk onderzoeken we wat de wensen en mogelijkheden zijn. Voor de periode tot 2023 gaan we in gesprek in de wijken Ingenieursbuurt en Plantenbuurt. De uitkomsten van de wijkgespreken worden betrokken bij de planvorming.
	<b>KPI</b>	<i>De wijkgesprekken van de genoemde wijken zijn gevoerd en de uitkomsten zijn betrokken bij de planvorming. De bewoners van de wijk worden geïnformeerd over de uitkomsten van de wijkgesprekken.</i>
2.		De gemeente onderhoudt de woonomgeving, onkruidbeheersing in de groenvoorziening en straatreiniging in dorpen en wijken op het met de gemeenteraad afgesproken niveau (volgens de CROW). De gemeente heeft extra aandacht voor gebieden waar de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk staat.
	<b>KPI</b>	<i>100% van de onkruidbeheersing in de groenvoorziening en straatreiniging in de dorpen en de wijken voldoet aan het door de gemeenteraad vastgestelde onderhoudsniveau.</i>
3.		Mercatus meet het oordeel van de huurders over de dienstverlening en de kwaliteit van de woningen.
	<b>KPI</b>	<i>Het huurdersoordeel in de Aedes Benchmark is een B of hoger.</i>
4.		Mercatus en gemeente gaan vroegtijdig met elkaar in overleg over projecten om de plannen stedenbouwkundig goed in te passen.
	<b>KPI</b>	<i>95% van de welstandsadviezen voor projecten van Mercatus is positief.</i>
5.		Mercatus zorgt dat 80% van de nieuw opgeleverde woningen aanpasbaar/levensloopgeschikt is. Aanpasbaar betekent dat de woonruimte voor iedereen beter bruikbaar is, doordat deze op eenvoudige en daardoor relatief goedkope wijze aangepast kan worden als daar behoefte aan is.
	<b>KPI</b>	<i>80% van de nieuw opgeleverde woningen van Mercatus is aanpasbaar of levensloopgeschikt.</i>
6.		De gemeente ondersteunt Mercatus bij het mogelijk maken van nieuwe woonvormen zoals tijdelijke huisvesting, wonen in een hofje, een startersconcept en Tiny Houses.
	<b>KPI</b>	<i>Gemeente en Mercatus gaan vroegtijdig in overleg bij een concrete wens voor het realiseren van nieuwe woonvormen door Mercatus. Partijen spannen zich maximaal in om elkaar hierbij te helpen.</i>
7.		Bij herstructureringsprojecten denken Mercatus en de gemeente op project overstijgend niveau, vooruitlopend op de projecten zelf, na over de optimale inpassing van nieuwe en afwijkende bouwprogramma's met oog voor het DNA van Noordoostpolder.
	<b>KPI</b>	<i>Gemeente en Mercatus gaan vroegtijdig, op project overstijgend niveau, met elkaar in gesprek om te kijken waar en hoe vernieuwende/afwijkende bouwprogramma's een plek kunnen krijgen.</i>

## 2. Leefbaarheid

### Inleiding

Noordoostpolder kent geen specifieke probleemwijken of -buurten maar heeft wel wijken die extra aandacht vragen. De komende jaren zal de bevolkingsopbouw van wijken en buurten wel veranderen door een toename van kwetsbare bewoners. Dat brengt ook veranderende eisen aan de woonomgeving met zich mee. Veiligheid op straat en de bereikbaarheid van voorzieningen moeten in een ander daglicht worden beschouwd. Dat geldt ook voor de sociale samenhang en de contacten die bewoners met elkaar hebben.

### Visie en strategische doelen

De veranderende bevolkingsopbouw in wijken en buurten brengt ook veranderende eisen aan de woonomgeving met zich mee. Belangrijke aandachtspunten voor de leefbaarheid voor de komende jaren zijn de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg.

### Wijken en buurten aanpassen aan de nieuwe vorm van bewoning

Natuurlijke ontmoetingsplekken uit het verleden, zoals school en de sportvereniging maken geen deel meer uit van het dagprogramma van een groeiend deel van de bevolking. Het is van belang dat andere plekken daarvoor in de plaats komen. Daarbij moet zowel gedacht worden aan plekken in de openbare ruimte als aan alternatieven voor collectieve voorzieningen die in het verleden bij de traditionele ouderenvoorzieningen beschikbaar waren. Dit past bij het gedachtengoed van de empathische woonomgeving: meer verbinding creëren tussen bewoners en hun omgeving en het vergroten van de zelfredzaamheid. De opgave is niet alleen stedenbouwkundig maar ook programmatisch van aard.

### Vitale dorpen en wijken

Een gevarieerd woningaanbod in dorpen en wijken. Mercatus brengt ook differentiatie aan in huurprijzen voor het realiseren van vitale en gemengde wijken.

### Afspraken over het vitaal houden van wijken en dorpen

1.		De gemeente en Mercatus willen de leefbaarheid in dorpen en wijken op peil houden.
	<b>KPI</b>	<i>IGW stelt tweejaarlijks beknopte dorps- en wijkbeelden op, op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Als de situatie er om vraagt wordt dit jaarlijks gedaan en op basis daarvan eventueel actie ondernomen. De wijkbeelden gaan over de gehele wijk, dus zowel huur- als koopwoningen.</i>
2.		Gemeente en Mercatus zetten in op het activeren van zelfredzaamheid en betrokkenheid van de bewoners bij hun eigen woonomgeving. Gemeente en Mercatus ondersteunen bewonersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen.
	<b>KPI</b>	<i>Dit doen we vanuit IGW-wijkplannen. Daarnaast heeft Mercatus het samenwonen fonds. Mercatus en SHM bepalen samen welke projecten zij daaruit ondersteunen. De gemeente ondersteunt (dorps)verenigingen met (Europese) Leadersubsidie of met praktische ondersteuning.</i>
3.		Mercatus zet in op de leefbaarheid van haar bezit en voert waar nodig leefbaarheidsprojecten uit. De wijkplannen (voor zowel Emmeloord als de dorpen) zijn daarvoor de basis. Mercatus spreekt bewoners aan op hun gedrag en wijst indien nodig door naar de buurtbemiddeling.
	<b>KPI</b>	<i>Voor ieder dorp en iedere wijk heeft Mercatus een wijkplan beschikbaar. Dit is afgestemd met de IGW wijkplannen.</i>

4.		Gemeente en Mercatus houden bij de (her)inrichting van een buurt/wijk/dorp rekening met de ideeën van de empathische woonomgeving .  <i>“ Een empathische woonomgeving is een omgeving die elkaar ontmoeten, elkaar kennen en samenleven stimuleert en de zelfredzaamheid vergroot.</i>
	<b>KPI</b>	<i>Bij ontwikkeling van woningen of wijken passen Mercatus en de gemeente zo goed mogelijk de ideeën van de empathische woonomgeving toe.</i>
5.		De gemiddelde zoektijd voor woningzoekenden is in lijn met die van omliggende regio's.
	<b>KPI</b>	<i>Op het moment dat de zoektijd, in verhouding tot andere regio's, laag is kan dit tot effect hebben dat de leefbaarheid in wijken en dorpen onder druk komt te staan. De zoektijd mag niet zorgen voor een daling van de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en dorpen.</i>
6.		Gemeente en Mercatus streven naar een logische verdeling van eigendom.
	<b>KPI</b>	<i>Bij herstructureringsprojecten gaan gemeente en Mercatus in gesprek over een logische verdeling naar eigendom.</i>
7.		Gemeente en Mercatus hebben de intentie om een goede invulling te geven aan leegkomend vastgoed.
	<b>KPI</b>	<i>Mercatus wil zo snel mogelijk een nieuwe bestemming/invulling vinden voor leegkomend (zorg)vastgoed. De gemeente bekijkt welke ruimte zij kan bieden door bijvoorbeeld herbestemming of verbinding van partijen. Hiervoor gaan ze vroegtijdig met elkaar in gesprek zodat we voorkomen dat gebouwen niet (lang) leeg staan.</i>

### 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);
- Vergunninghouders waarvoor de gemeente een huisvestingstaakstelling heeft;
- Woonwagenbewoners;
- Huishoudens voor welke huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, 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. 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) voorraad vinden.

#### Visie en strategische doelen

In Noordoostpolder heeft iedereen en zeker de mensen die een band hebben met Noordoostpolder de mogelijkheid om te komen en te blijven. Dat betekent een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij wensen en mogelijkheden. Draagkrachtige wijken<sup>\*</sup>, 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 door bijvoorbeeld te zorgen voor huisvesting waar andere zorgvragers, 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. Hierbij is ook aandacht voor de bewoners die al in de wijk wonen.

Ook moet er voldoende huisvesting zijn om aan de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders 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, overmacht of calamiteiten. Binnen de mogelijkheden van de beschikbaarheid van woningen, wordt zo goed mogelijk voorzien in een passende oplossing.

<sup>\*</sup> *Draagkrachtige wijken: wijken waar sprake is van sociale samenhang, waar de inwoners zich verbonden voelen met en betrokken zijn bij de wijk en de inwoners.*



## Afspraken huisvesting van bijzondere doelgroepen

1.		Gemeente en Mercatus bevorderen doorstroming om voldoende geschikte woningen beschikbaar te krijgen voor bijvoorbeeld starters.
	<b>KPI</b>	<i>Mercatus en gemeente hebben in 2021 onderzocht hoe ze doorstroming op de woningmarkt zoals bij sociale huurwoningen kunnen bevorderen en waar mogelijk wordt dit vanaf 2022 toegepast. Ook maken Mercatus en gemeente inwoners hiervan bewust.</i>  <i>Mercatus informeert SHM hoe de doorstroming bevorderd zal worden.</i>
2.		Mercatus zorgt voor voldoende sociale huisvesting voor mensen in de leeftijd van 55 jaar en ouder. Mercatus gaat uit van een gemiddelde zoektijd voor deze groep die niet langer is dan 2 jaar.
	<b>KPI</b>	<i>De gemiddelde zoektijd van de woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar en ouder is niet langer dan twee jaar. De zoektijden worden uitgesplitst naar Emmeloord en de dorpen.</i>
3.		De gemiddelde zoektijd voor woningzoekenden in de sociale huursector in de leeftijd van 17-22 jaar is niet langer dan 2 jaar.
	<b>KPI</b>	<i>De gemiddelde zoektijd van woningzoekenden in de leeftijd van 17 en 22 jaar is niet langer dan 2 jaar.</i>
4.		Mercatus zorgt voor voldoende seniorenwoningen en gelijkvloerse (rolstoelgeschikte) woningen voor haar doelgroep.
	<b>KPI</b>	<i>Gemeente en Mercatus hebben afspraken gemaakt over aantallen geschikte woningen.</i>  <i>De woningen moeten voldoen aan het programma van eisen zoals beschreven in de bijlage van de overeenkomst woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning.</i>
5.		Gemeente en Mercatus zetten in op het zelfstandig wonen van zorgbehoevenden en werken daarom ook samen op het gebied van de Wmo.
	<b>KPI</b>	<i>Gemeente en Mercatus adviseren en informeren senioren over woningaanpassing. Zij kijken gezamenlijk wat een goede manier hiervoor is. Mercatus biedt het zelfstandig thuis pakket aan. Zij stemt dit af met de WMO.</i>  <i>Mercatus en de gemeente werken volgens de afspraken in het Wmo-convenant.</i>
6.		Mercatus neemt de verhuur van woonwagendplaatsen van de gemeente over voor zover dit haar doelgroep betreft.
	<b>KPI</b>	<i>Gemeente en Mercatus hebben op basis van het onderzoek naar standplaatsen afspraken gemaakt over de verhuur aan de doelgroep van Mercatus, met inachtneming van het beleidskader standplaatsen. In 2021 nemen we hier een besluit over in samenhang met afspraken voor een goede overdracht.</i>

7.		Gemeente en Mercatus werken, volgens de in 2018 afgesproken werkwijze Integreren doe je met zijn allen, aan een goede integratie in Noordoostpolder van nieuwkomers in de wijk, zoals statushouders, arbeidsmigranten en uitstromers.
	<b>KPI</b>	<p><i>Gemeente en Mercatus leggen verbindingen in buurten en met ketenpartners om zichtbaar te maken wat nodig is om samen te leven. Mercatus helpt bewoners bij het zelfstandig (gaan of blijven) wonen en maakt mensen bewust dat zij onderdeel zijn van hun omgeving. Voorbeelden zijn de projecten straatmakers, jongerenintake en het bezoeken van nieuwe bewoners.</i></p> <p><i>Er is een integrale intake voor statushouders die nog op het AZC verblijven. De ervaringen met de taalstages zijn uitgebreid naar andere bedrijven. In het Platform Nieuwkomers gaan veel maatschappelijke partners uit Noordoostpolder waaronder Mercatus samen werken aan een optimale integratie van nieuwkomers.</i></p>
8.		Gemeente en Mercatus vergroten samen met andere partijen de draagkracht en het draagvlak in wijken/dorpen door hen goed voor te bereiden op de komst van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen.
	<b>KPI</b>	<p><i>Gemeente en Mercatus implementeren samen met andere partijen de methodieken uit het actieonderzoek van Windesheim (uit 2021). Stichting Huurdersbelang Mercatus is betrokken bij het actieonderzoek*.</i></p> <p><i>*De bedoeling van het actieonderzoek is om manieren te vinden hoe het samen leven en samen zorgen, het onderlinge begrip, van alle kanten, goed verloopt. In het onderzoek wordt onder andere vanuit Mercatus, Welzijnsorganisatie Carrefour, Kwintes, Zorggroep Oude en Nieuweland en de gemeente bekeken hoe we het 'welkom in de buurt' kunnen bereiken.</i></p>
9.		Gemeente en Mercatus willen dat mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen gespreid over Noordoostpolder een passende woonruimte vinden.
	<b>KPI</b>	<p><i>Gemeente en Mercatus werken met andere relevante partijen volgens het werkproces van de uitstroomtafel.*</i></p> <p><i>*Bij een uitstroomtafel bespreken de cliënt en relevante betrokkenen en partijen gezamenlijk wat nodig is om de cliënt goed in een wijk te laten landen en wonen.</i></p>
	<b>KSF</b>	<i>Buurtbewoners weten waar ze terecht kunnen met vragen en waar ze aan kunnen geven als er iets niet goed gaat met de uitstomer in hun wijk/buurt.</i>
10.		Gemeente en Mercatus vinden het belangrijk dat wijken/dorpen vitaal blijven en huisvesting te bieden voor mensen die een band hebben met Noordoostpolder.
	<b>KPI</b>	<p><i>In het Programma Weer Thuis zijn door de gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties in Flevoland afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen in de gemeente van herkomst voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en Beschermd wonen. Als begeleiding nodig is, wordt dat vanuit de Wmo geboden.</i></p> <p><i>Gemeente en Mercatus verkennen Housing first en als er draagvlak voor is wordt er invulling aan gegeven. In de bestuurlijke afspraken Weer thuis wordt de ontwikkeling benoemd en zo mogelijk ook een afspraak over het beschikbaar stellen van woningen opgenomen.</i></p>
11.		Mercatus biedt urgentie om aan de taakstelling van statushouders te kunnen voldoen.
	<b>KPI</b>	<i>100% van de te huisvesten statushouders hebben huisvesting aangeboden gekregen</i>

12.		Gemeente en Mercatus willen huisuitzettingen voorkomen.
	<b>KPI</b>	<i>Gemeente en Mercatus werken, samen met andere relevante partijen, volgens het document "Afspraken over samenwerking preventie huisuitzettingen in Noordoostpolder", om huisuitzettingen te voorkomen.</i>  <i>De "Afspraken over samenwerking preventie huisuitzettingen in Noordoostpolder" zijn in 2021 herijkt.</i>
13.		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.
	<b>KPI</b>	<i>De maximale vrije ruimte bij toewijzing gaat omhoog met 7,5% naar maximaal 15% om de middeninkomens in Noordoostpolder een kans op een betaalbare huurwoning te geven.</i>
14.		Mercatus evalueert de urgentieregeling en betreft de gemeente hierbij.
	<b>KPI</b>	<i>De regeling is geëvalueerd en de gemeente is betrokken.</i>

## 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. In 2020 behoort bijna de helft (circa 9.000) van de huishoudens in Noordoostpolder tot de doelgroep die op basis van hun inkomen (minder dan € 39.055) in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Ongeveer 5.000 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.

### *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 stijgende energielasten. De verwachting is dat die kosten de komende jaren nog verder zullen stijgen.

### **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 midden huur in het algemeen een kans er voor te zorgen dat de beschikbaarheid van woningen op korte termijn groter wordt. Midden huur 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 ondersteunt de koers van de ontwikkelagenda "Krachtig tegen Armoede". 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.

## Afspraken om huisvesting betaalbaar en bereikbaar te houden

1.		Er zijn voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen. Waarbij Mercatus voor alle doelgroepen voldoende huurwoningen heeft in de prijscategorieën van het passend toewijzen.
	<b>KPI</b>	<p>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.</p> <p>70-75% van de totale woningvoorraad van Mercatus heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens.</p> <p>De gemeente monitort jaarlijks de krapte-indicator voor de koopmarkt. Deze indicator is maximaal 10. De krapte-indicator is het gemiddeld aantal aangeboden woningen per verkochte woning. De indicator geeft een beeld van de druk op de woningmarkt.</p>
2.		Mercatus zorgt voor meer differentiatie door mensen in Noordoostpolder met een laag middeninkomen van € 39.055 en €43.574 prijspeil 2020 de mogelijkheid te bieden een woning te huren in het dure sociale huursegment.
	<b>KPI</b>	Mercatus heeft haar beleid aangepast zodat deze doelgroep in aanmerking komt voor een huurwoning in de huurprijscategorie duur. Ook voegt zij woningen toe in het dure sociale huurprijssegment.
3.		De gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten en heffingen van haar inwoners, waaronder ook huurders, zo laag mogelijk te houden.
	<b>KPI</b>	<p>Aan de hand van de gegevens uit de benchmark wordt jaarlijks, tijdens het landelijk bestuurlijk overleg financiële verhoudingen, het gesprek gevoerd over de ontwikkeling van de lokale lasten.</p> <p>Via benchmark woonlasten worden de gemeentelijke lasten, waaronder ook afvalstoffenheffing en rioolheffing, vergeleken. Benchmarking maakt gemeenten attenter op de onderlinge verhoudingen, bevordert het lokale debat over het heffen van lokale middelen en de inzet ervan en zal daarom bijdragen aan het borgen van een gematigde lastenontwikkeling. De gemeente houdt bij objecten van Mercatus rekening met de plannen van Mercatus. De gemeente zoekt vanuit dit overleg afstemming over de waardering. De waarde wordt voorafgaand aan de vaststelling aan Mercatus toegelicht en besproken.</p>
4.		Gemeente en Mercatus helpen of begeleiden inwoners die toch te maken hebben met armoede en/of huurachterstanden naar passende ondersteuning zodat zij grip krijgen op hun eigen situatie.
	<b>KPI</b>	Gemeente en Mercatus bieden de voorzieningenwijzer aan. Minimaal 100 mensen maken gebruik van de voorzieningenwijzer.

5.		Mercatus biedt specifiek maatwerk voor bewoners die te duur wonen in verhouding tot hun inkomen.
	<b>KPI</b>	<i>Mercatus gaat in gesprek met bewoners die problemen hebben met het betalen van de huur. Afhankelijk van de situatie bieden we een maatwerkoplossing aan. Daarnaast kunnen bewoners van Mercatus een beroep doen op de regeling voor huurbetrouwings of huurverlaging zoals opgenomen in het sociaal huurakkoord, deze regeling is niet wettelijk verankerd.</i>
	<b>KSF</b>	De gemeente hanteert een specifieke grondprijs voor sociale huurwoningen. De gemeente waardeert/onderzoekt jaarlijks de grondprijzen voor sociale grondgebonden huurwoningen en sociale huurappartementen en benoemt dit expliciet apart in de grondprijzennota. Hierbij worden de prijzen ook vergeleken met omliggende gemeenten.  Mercatus heeft de mogelijkheid inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen om het scheefwonen tegen te gaan. De extra huuropbrengsten worden vervolgens weer ingezet voor investeringen in de sociale voorraad.

## 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> 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 energieneutraal en 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.

## Afspraken over de verduurzaming van de woningvoorraad

1.		Mercatus zorgt voor de verduurzaming van de woningvoorraad zodat het woningbezit in 2045 energieneutraal is.
	<b>KPI</b>	<p><i>In de periode 2021 - 2023 verduurzaamt Mercatus 675 woningen.</i></p> <p><i>Mercatus gaat op diverse plekken binnen de voorraad op zoek naar alternatieven voor aardgas.</i></p> <p><i>Bij nieuwbouw bouwt Mercatus energieneutraal en fossielvrij. Bij incidenten kan daar, in overleg met de gemeente, van afgeweken worden.</i></p> <p><i>* Hier onder vallen woningen die worden gerenoveerd, extra geïsoleerd of volgens de warmtevisie van Mercatus al aardgasvrij worden gemaakt. Bij renovatie wordt gekeken of woningen wel of niet gelijk aardgasvrij worden gemaakt om desinvesteringen te voorkomen.</i></p>
2.		Mercatus en gemeente Noordoostpolder werken samen aan een klimaatbestendige Noordoostpolder.
	<b>KPI</b>	Gemeente en Mercatus gaan in gesprek over klimaatadaptatie in relatie tot de woningvoorraad van Mercatus, dit gaat onder andere over het afstemmen van onderlinge plannen en planningen zodat er win-win situaties ontstaan.
3.		Gemeente stelt een Transitievisie Warmte op, Mercatus wordt hierbij betrokken. Gemeente sluit met Mercatus aanvullende prestatieafspraken over de verdere uitwerking van de visie.
	<b>KPI</b>	<i>De Transitievisie Warmte is in 2021 vastgesteld en de afspraken zijn gemaakt. Mercatus informeert Stichting Huurdersbelang Mercatus over de voortgang en richting van de Transitievisie Warmte.</i>
4.		Als deelnemers van het 'NETwerk Noordoostpolder energieneutraal' dragen Mercatus en gemeente bij aan de uitvoering van projecten van dat netwerk. Per project wordt bekeken wat deze bijdrage inhoudt.
	<b>KPI</b>	Gemeente zet tot 1 juli 2021 een energiecoördinator in om het Netwerk Noordoostpolder Energieneutraal te ondersteunen. Gemeente bekijkt of en hoe ze het netwerk na 1 juli 2021 kunnen ondersteunen.
5.		Gemeente en Mercatus maken inwoners bewust van de energietransitie.
	<b>KPI</b>	<i>Mercatus maakt bewoners bewust van de mogelijkheden tot energiebesparing. Gemeente zet onder andere het energieloket Noordoostpolder, communicatiemateriaal en duurzaamheidsevents in.</i>
6.		Gemeente en Mercatus nemen deel aan proeftuin Nagele in Balans.
	<b>KPI</b>	<i>Energiek Nagele voert samen met Gemeente en Mercatus de Kernvariant als pilot binnen de proeftuin uit. Na de uitvoering van deze Kernvariant zijn 8 woningen en 1 voormalig schoolgebouw aardgasvrij. Bij een geslaagde pilot, zal de proeftuin vanaf 2022 een vervolg krijgen in Nagele. Mercatus neemt hieraan deel.</i>



7.		Gemeente en Mercatus onderzoeken hoe circulariteit een plek kan krijgen in processen en projecten.
	<b>KPI</b>	<i>Vanuit de Natural Step (tegengaan uitputten natuurlijke grondstoffen) houdt Mercatus bij projecten rekening met de integrale milieubelasting. Hierbij gaat het niet alleen over het materiaal, maar ook over de winning en transport.</i>
		<i>Het is duidelijk hoe circulariteit een plek kan krijgen in de processen van de gemeente.</i>
8.		Mercatus hanteert een maatschappelijk verantwoord verkoopbeleid.
	<b>KPI</b>	<i>Alleen woningen met een energie index van 1,8 of lager worden verkocht.</i>

## 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. Tegelijk is het beeld dat de groei hoger uit zou kunnen vallen en de ambitie van de gemeente is om aan die grotere behoefte te voldoen. Dat betekent dat er een flexibele programmering is, waarbij een jaarlijkse bijstelling van prognose en planning nodig is. Mercatus richt zich op een groei van de kernvoorraad (+100). We monitoren jaarlijks de woningmarkt. Op basis van jaarlijkse monitoring kunnen we trends en ontwikkelingen zien. Vandaaruit kan het indien nodig periodiek bijgestuurd worden.

### **Voldoende aanbod in alle segmenten**

De basisstrategie is om door het stimuleren van doorstroming de betaalbare woningen in de voorraad beschikbaar te krijgen voor de groepen die daaraan behoefte hebben. Als de doorstroming niet voldoende op gang komt, moeten er andere maatregelen genomen worden. Hierbij kan gedacht worden aan een middenhuurprogramma, levensloopgeschikte woningen die nu voor starters zijn, maar straks voor senioren. Ook willen gemeente en Mercatus de bewustwording bij ouderen vergroten.

## Afspraken

1.		Mercatus en gemeente voeren gezamenlijk een kernvoorraadonderzoek en woningmarktmonitor uit. Zo kunnen we richting blijven geven aan de woningbehoefte op de langere termijn.
	<b>KPI</b>	<i>In 4<sup>e</sup> kwartaal 2022 voeren gemeente en Mercatus opnieuw een kernvoorraadonderzoek en woningmarktmonitor uit. Stichting Huurdersbelang Mercatus krijgt een kopie van de onderzoeken.</i>
2.		Mercatus levert in de periode 2021 t/m 2023 245 woningen op.
	<b>KPI</b>	<i>90% van de te bouwen woningen is gerealiseerd.</i>
	<b>KSF</b>	<i>Er is voldoende bouwgrond beschikbaar voor deze woningen.</i>
3.		Gemeente en Mercatus gaan in gesprek over de betekenis voor Mercatus van de motie Koerhuis en woningvraag regio Zwolle.
	<b>KPI</b>	<i>Gemeente en Mercatus hebben een aanvullende afspraak gemaakt over de motie Koerhuis en woningvraag regio Zwolle.</i>
4.		Gemeente en Mercatus zorgen ervoor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in Noordoostpolder.
	<b>KPI</b>	<i>Mercatus vergroot haar kernvoorraad tot circa 4600 woningen in 2030.</i>  <i>Gemeente en Mercatus hebben met elkaar bepaald waar nieuwe huurwoningen kunnen worden toegevoegd, hierbij hebben ze aandacht voor een mix van verschillende typen woningen in wijken en dorpen. Zij hebben ook afspraken gemaakt over beschikbare grond en de afname daarvan.</i>  <i>Mercatus verkoopt gemiddeld 35 woningen per jaar (indicator 90%).</i>  <i>Gemeente gaat in gesprek met Mercatus bij sociale woningbouwplannen van derden.</i>
	<b>KSF</b>	<i>Mercatus verkoopt op dit moment alleen woningen in reeds aangebroken woonblokken. In de toekomst kunnen ook niet aangebroken woningblokken voor verkoop aangewezen worden. Hierover gaan we in gesprek met de gemeente.</i>  <i>De gemeente tekent per lening voor projecten van Mercatus een achtervangovereenkomst zolang dit binnen het borgingsplafond en borgingstellingsbeleid van de gemeente valt.</i>

## 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.
2. Gemeente en Mercatus voeren het komende jaar gesprekken over de dilemma's op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid, kwantiteit en wonen en zorg. De uitkomst van deze gesprekken kan aanleiding zijn om de prestatieafspraken tussentijds te herzien.
3. Gemeente, Mercatus en Stichting Huurdersbelang Mercatus kijken in het eerste kwartaal van het nieuwe jaar of er nog ontwikkelingen zijn waarover meerjarige afspraken moeten worden toegevoegd.
4. 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.