



**PRESTATIEAFSPRAKEN 2019  
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. 4 december 2018,

en

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

en

Stichting Huurdersbelang Mercatus, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer A.H. de Leeuw.

Overwegende dat,

Deze prestatieafspraken in het kader van de woningwet zijn opgesteld voor het jaar 2019.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen ten aanzien van 6 pijlers:

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

Bovengenoemde pijlers worden in dit document nader uitgewerkt, voor zover ze binnen de reikwijdte van de gezamenlijke opgave voor 2019 liggen met een doorkijk van 5 jaar.

De prestatieafspraken en de toelichting hierop zijn vastgesteld voor het jaar 2019.

## TOELICHTING OP HET FORMAT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

Met de invoering van de woningwet per 1 juli 2015 is het maken van jaarlijkse prestatieafspraken verplicht. Op de woonvisie van de gemeente brengt de corporatie in samenspraak met de huurdersvertegenwoordiging jaarlijks een bod uit. Dit bod wordt door partijen vertaald naar de prestatieafspraken. De corporatie neemt hierin het voortouw. Aan de prestatieafspraken committeren partijen elkaar.

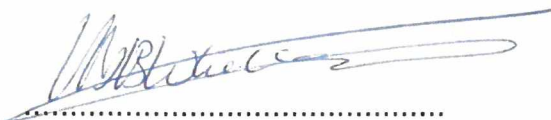
De prestatieafspraken gaan over 6 pijlers. Voor 2019 is aan de reeds bestaande pijlers de pijler duurzaamheid toegevoegd. Gemeente en Mercatus hebben per pijler hun strategisch doel en meerjarenperspectief geformuleerd. Vandaar uit is een gezamenlijk doel voor het aankomende jaar vastgesteld. De kritische Prestatie indicatoren maken de doelen meetbaar. De randvoorwaarden beschrijven wat er nodig is om de afspraken te halen. Over de uitkomsten blijven partijen in gesprek. Door tussendoor bij te stellen ligt er weer een opmaat voor de nieuwe jaarlijkse afspraken. Het doel is scherpe en meetbare afspraken om de doelstellingen uit de woonvisie te halen. Het proces is zo ingericht dat er snel en gemakkelijk stappen worden gemaakt. De 6 pijlers zijn:

1. Kwaliteit
2. Leefbaarheid
3. Bijzondere doelgroepen
4. Betaalbaarheid
5. Duurzaamheid
6. Kwantiteit

## ONDERTEKENING

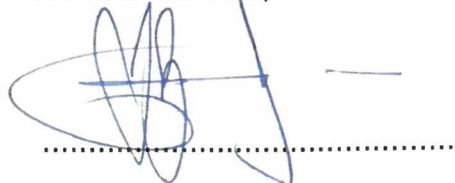
Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Emmeloord op 13 december 2018.

Namens de gemeente Noordoostpolder,



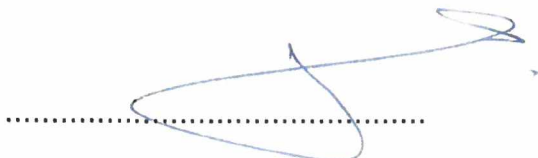
Wethouder M.B.W. Uitdewilligen

Namens Mercatus,



Directeur/bestuurder A. Beurmanjer

Namens Stichting Huurdersbelang Mercatus,



Voorzitter A.H. de Leeuw

## PRESTATIEAFSPRAKEN 2019 MERCATUS EN GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Kwaliteit		
<b>Strategische doelen</b>	<b>Gemeente</b>	<p><b>Gemeente Noordoostpolder stelt kwaliteit boven kwantiteit</b> In de Woonvisie (2013) staat dat wij focussen op verbetering van de bestaande omgeving. En minder op groei door uitbreiding.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder past wonen aan op leven. Dat staat in de sociale structuurvisie (2012)</b> De veranderende samenleving vraagt om nieuwe woonvormen. Inwoners worden ouder en krijgen andere woonwensen.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder behoudt het oorspronkelijke ontwerp van de polder</b> In het DNA van zowel de dorpen als Emmeloord is beschreven dat de Noordoostpolder is aangelegd met een plan. Dat plan houden wij zichtbaar in de straten, plantsoenen en gebouwen.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder wil haar inwoners behouden</b> In de Woonvisie staat dat we bewoners die een band hebben met Noordoostpolder de ruimte geven om te blijven. Zowel in Emmeloord als in de dorpen.</p>
	<b>Mercatus</b>	<p><b>De woningen van Mercatus voldoen aan de behoefte</b> Onze woningen voldoen aan de behoefte van de bewoners, nu en in de toekomst. De woningvoorraad kent een goede balans tussen kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid.</p> <p><b>De woningen van Mercatus vragen lage lasten</b> Onze woningen vragen lage woonlasten en onderhoudslasten.</p> <p><b>De bewoners van Mercatus praten mee</b> Wij geven onze bewoners zoveel mogelijk invloed en zeggenschap op onze keuzes.</p>
<b>Meerjaren-perspectief</b>	<b>Gemeente</b>	<p><b>Gemeente Noordoostpolder verbetert en vernieuwt bestaande gebieden</b> De komende jaren vernieuwen/verbeteren wij de vernieuwingsgebieden in de dorpen en de Centrumschil van Emmeloord. Dit doen wij samen met bewoners.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder gebruikt het DNA als inspiratie</b> Wij benadrukken de kwaliteiten van de Noordoostpolder beter door het DNA te gebruiken. En onze dorpen en wijken krijgen er meer allure door.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder ontwikkelt nieuwe woonvormen</b> Bewoners vragen om nieuwe woonvormen. Zij ontwikkelen zich en krijgen andere wensen.</p>
	<b>Mercatus</b>	<p><b>Mercatus draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad</b> Bij kwaliteit gaat het om de woning, maar ook om duurzaamheid, veiligheid en de tevredenheid van de bewoner met zijn woning.</p> <p><b>Mercatus gebruikt het DNA als inspiratie</b> Het DNA biedt ons inspiratie en richting voor zowel woning als woonomgeving.</p>

	<p><b>Mercatus vergroot de kwaliteit van woningen door participatie</b> Bewoners praten mee voordat wij hun woning of gebouw aanpakken.</p> <p><b>Mercatus waarborgt de kwaliteit en verjongt de woningvoorraad</b> Bij mutatie wordt de kwaliteit van de woning gecontroleerd en gewaarborgd. Het binnenonderhoud wordt klant gestuurd uitgevoerd. Werkzaamheden aan de buitenkant van de woning worden projectmatig uitgevoerd. Nieuwbouw (grondgebonden) wordt aanpasbaar of levensloopgeschikt uitgevoerd.</p> <p><b>Mercatus biedt woningen voor de toekomst</b> Mercatus biedt goede en betaalbare woningen, waarin huurders zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast past Mercatus nieuwe woonvormen en diensten toe indien nodig. Want ook die passen bij de nieuwe vragen en wensen van bewoners.</p>
<p><b>Gezamenlijk doel 2019</b></p>	<p><b>Gemeente en Mercatus verbeteren de kwaliteit van de (sociale) woningen en de omgeving.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeente en Mercatus werken op basis van de huurdersparticipatie en de wijkgesprekken de plannen voor de Botenbuurt uit. Hierbij zijn duurzaamheid en een woonomgeving, die ondersteunend is aan ontmoeting en verbinding, belangrijke pijlers.</li> <li>2. De gemeente onderhoudt de woonomgeving, onkruidbeheersing in de groenvoorziening en straatreiniging in dorpen en wijken, op minimaal niveau B (volgens de CROW). De gemeente heeft extra aandacht voor gebieden waar de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk staat.</li> <li>3. Mercatus meet het oordeel van de huurders ten aanzien van de kwaliteit van de woningen.</li> <li>4. Mercatus en gemeente zorgen dat alle welstandsadviezen in 2018 positief zijn.</li> <li>5. Mercatus zorgt dat 90% van de nieuw opgeleverde grondgebonden woningen (excl. levensloopgeschikt) aanpasbaar is. Aanpasbaar betekent dat de woonruimte vanaf het begin voor iedereen beter bruikbaar is, en dat deze op eenvoudige en daardoor relatief goedkope wijze aangepast kan worden als daar behoefte aan is.</li> <li>6. De gemeente ondersteunt Mercatus bij het mogelijk maken van nieuwe woonvormen en denkt mee bij de ontwikkeling van een empathische woonomgeving</li> </ol>
<p><b>KPI Kritische Prestatie Indicator</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In 2019 ligt er een stedenbouwkundig plan voor de Botenbuurt.</li> <li>2. 100% van de onkruidbeheersing in de groenvoorziening en straatreiniging in de dorpen en de wijken voldoet aan het vastgestelde onderhoudsniveau (niveau B).</li> <li>3. Het jaarlijkse huurdersoordeel in de Aedes Benchmark is hoger dan een 7.2.</li> </ol>

		<p>4. 95% van de welstandsadviezen voor projecten van Mercatus is positief.</p> <p>5. 90 % van de nieuw opgeleverde grondgebonden woningen van Mercatus in 2019 is aanpasbaar (excl. semi permanent en levensloopgeschikt).</p>
<b>KSF Randvoorwaarden</b>		Een goede samenwerking tussen Gemeente en Mercatus bij de uitvoering van projecten. Toetsing aan het welstandsbeleid is hier een onderdeel van. Het College van B&W maakt bij haar besluiten een brede afweging en kan omwille van de kwaliteit gemotiveerd hiervan afwijken.
<b>Leefbaarheid</b>		
<b>Strategische doelen</b>	<b>Gemeente</b>	<p><b>Gemeente Noordoostpolder behoudt en versterkt de leefbaarheid.</b> In de Woonvisie staat dat wij bewoners helpen om goed met elkaar om te gaan (sociale binding).</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder past wonen aan op leven</b> In de sociale structuurvisie staat dat we inspelen op de veranderende samenleving door nieuwe woonvormen (inwoners worden ouder) en andere woonwensen.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder wil voldoende voorzieningen (sociale structuurvisie)</b> In de sociale structuurvisie staat dat wij voorzieningen bundelen en zoeken nieuwe mogelijkheden voor bestaand leegstaand vastgoed.</p>
	<b>Mercatus</b>	<p><b>Mercatus helpt bewoners om zelf actie te nemen</b> Wij steunen bewoners om zelfredzaam te zijn en om verantwoordelijkheid voor hun leefomgeving te nemen. Ook ondersteunen wij initiatieven van bewoners om hun eigen woonsituatie te verbeteren. Wij werken hierbij samen met andere partners in de wijk. Want samen kunnen wij meer bereiken.</p>
<b>Meerjarenperspectief</b>	<b>Gemeente</b>	<p><b>Gemeente Noordoostpolder zorgt ervoor dat (nieuwe) inwoners zich welkom voelen in Noordoostpolder en hoopt dat zij er willen blijven</b> Inwoners zijn de ambassadeurs voor nieuwe inwoners. Dit betekent ons kent ons en nieuwe inwoners voelen zich thuis.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder pakt het integraal en wijkgericht aan</b> Wij zoeken meer samenwerking tussen verschillende partijen. Dat doen wij door zoveel mogelijk "ontschotting" tussen organisaties (mensen) en middelen.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder denkt mee over een nieuwe bestemming voor leegstaande gebouwen</b> Want een nieuwe bestemming kan een nieuw gebruik betekenen. En een nieuw gebruik voorkomt leegstand. Leegstand is slecht voor de leefbaarheid.</p>
	<b>Mercatus</b>	<p><b>Mercatus zorgt voor woningen, woonomgeving en bewoners</b> Wij zorgen voor goede woningen, de directe woonomgeving en woongedrag. Dit zorgt voor een goede leefbaarheid. Dit doen wij maximaal binnen de kaders van de woningwet.</p> <p><b>Mercatus ondersteunt goede ideeën van bewoners</b> Wij hebben een fonds voor initiatieven van bewoners. Mercatus en Stichting Huurdersbelang bepalen samen welke initiatieven daaruit gesteund worden.</p>

		<p><b>Mercatus zet in op sociale duurzaamheid</b>  Sociale duurzaamheid gaat over de wijze waarop wij met elkaar samen leven. Uitgangspunt is dat iedereen meedoet aan onze samenleving. De tweedeling in de samenleving neemt toe. Armoede schulden, beperkingen, werkloosheid, taalachterstand en psychische problemen maken dat mensen zich buiten gesloten voelen en minder zelfredzaam zijn als vaak verondersteld wordt. Wij geven invulling aan sociale duurzaamheid door verbindingen te leggen in buurten. Ook werken we samen met partners om zichtbaar te maken wat nodig is voor een succesvolle samenleving.</p>
<p><b>Gezamenlijk Doel 2019</b></p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mercatus en gemeente willen dat de verbondenheid met de buurt minimaal gelijk blijft (7,7). De verbondenheid is hoger dan het landelijk gemiddelde (was in 2015 7,1). (waar staat je gemeente.nl).</li> <li>2. We geven uitvoering aan de verbetering van de openbare ruimte, de woonomgeving en de leefbaarheid van Nagele volgens het Convenant Behoud en Herstel Nagele 2016-2021.</li> <li>3. 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.</li> <li>4. De samenwerking in het sociaal Domein en met IGW en wijkteams wordt voortgezet. Er is er een gedragen IGW-convenant waarin de samenwerking aan gemeenschappelijk doelen is omschreven. Gemeente neemt hiervoor het initiatief. Mercatus zet wijkconsulenten in. Er is afstemming tussen de sociale teams en wijkconsulenten Mercatus.</li> <li>5. Mercatus zet in op de leefbaarheid in haar bezit en gaat daarvoor een aantal projecten uitvoeren, zoals tuinenaanpak, schuttingprojecten op verschillende plaatsen. Dit gebeurt naast de inzet op buurtbemiddeling. De uitvoering vindt plaats door de wijkteams van Mercatus. Zij ondersteunen waar het kan.</li> <li>6. Nieuw maatschappelijk en zorgvastgoed wordt aanpasbaar gebouwd.</li> <li>7. In geval van snippergroen bij herstructureringsprojecten gaan gemeente en Mercatus in gesprek over een logische verdeling naar eigendom.</li> </ol>
<p><b>KPI</b></p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De verbondenheid in de buurt is hoger dan 7,7.</li> <li>4. Gemeente en Mercatus geven uitvoering aan het IGW-convenant.</li> <li>5. De projecten zijn uitgevoerd zoals begroot.</li> </ol>
<p><b>KSF</b></p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Mercatus en gemeente benutten alle overlegmomenten met bewoners om de zelfredzaamheid te stimuleren.</li> <li>7. Andere partijen hebben ook aandacht voor de invulling van leegstaande gebouwen. Dit stimuleren wij via bestaande overleggen zoals het Forum wonen met zorg.</li> </ol>

Bijzondere Doelgroepen		
<b>Strategische doelen</b>	<b>Gemeente</b>	<p><b>Gemeente Noordoostpolder past wonen aan op leven</b> De samenleving verandert. Dit vraagt om nieuwe woonvormen. Inwoners worden ouder en krijgen andere woonwensen. Dit staat in de sociale structuurvisie.</p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder gaat doelgroepen bedienen die nu niet voldoende bediend worden.</b> Dit komt uit de woonvisie.</p>
	<b>Mercatus</b>	<p><b>Mercatus is er voor mensen met een laag inkomen en voor mensen met een bijzondere woonbehoefte</b> De doelgroep van Mercatus wordt gevormd door huishoudens met een gezinsinkomen onder de jaarlijks vast te stellen inkomensgrens (2018: €36.798). En voor huishoudens met bijzondere woonbehoeften, voor wie het zelfstandig voorzien in de woonbehoefte niet vanzelfsprekend is.</p>
<b>Meerjarenperspectief</b>	<b>Gemeente</b>	<p><b>Gemeente wil voldoende betaalbare en beschikbare woningen voor iedere doelgroep.</b> Zeker voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Senioren</li> <li>2. Zorgbehoevenden</li> <li>3. Jongeren</li> <li>4. Statushouders</li> </ol>
	<b>Mercatus</b>	<p><b>Mercatus zorgt voor haar doelgroep</b> Mercatus houdt voor de komende jaren vast aan de doelgroep met een inkomen tot de inkomensgrens. Binnen de doelgroep zijn een aantal aandachtgroepen.</p> <p>1&amp;2. Senioren en zorgbehoevenden Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners een goede en betaalbare woning hebben, waarin ze zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig kunnen wonen. Samen met anderen zoeken wij naar nieuwe woonvormen en innovatieve dienstverleningsconcepten, die naast traditionele woonvormen inspelen op veranderende woonwensen en de financiering van de zorg.</p> <p>De woning kan aangepast worden aan de veranderende behoeften van de bewoner. Mercatus realiseert daarom nieuwbouw die geschikt is voor het plaatsen van een (tijdelijke) zorgunit achter de woning. Daarnaast biedt Mercatus door middel van het Woongemak modulaire pakketten aan om een bestaande woning aan te passen en gebruiksvriendelijker, toegankelijker en/of veiliger te maken voor bewoners. De nieuwbouwprojecten aan de Jura en de Nagelerstraat vormen een uitbreiding van onze woningvoorraad, die het langer zelfstandig wonen mogelijk maakt.</p> <p>3. Jongeren Wij monitoren de behoefte van jongeren.</p> <p>4. Statushouders Wij hebben de taak een belangrijke bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van voldoende woningen voor statushouders in Noordoostpolder.</p>

<b>Gezamenlijk doel 2019</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. Gemeente en Mercatus zetten in op het langer zelfstandig wonen van zorgbehoevenden.</li> <li>3. Gemeente en Mercatus willen dat er voldoende aanbod van (tijdelijke) woonruimte is voor studenten en stagiaires in Noordoostpolder.</li> <li>4. Gemeente en Mercatus willen inzicht in de vraag naar en het aanbod van standplaatsen en woonwagens (huur en koop).</li> <li>5. Gemeente en Mercatus maken afspraken over de verhuur van woonwagen standplaatsen aan de doelgroep van Mercatus.</li> <li>6. De gemiddelde zoektijd voor woningzoekenden in de sociale huursector in de leeftijd van 17-22 jaar is korter dan 1 jaar.</li> <li>7. Gemeente realiseert de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.</li> <li>8. Gemeente en Mercatus werken aan een goede integratie in Noordoostpolder van nieuwkomers, door bijvoorbeeld taalonderwijs en het aanbieden van werkervaringsplekken. We doen dit volgens een eenduidige werkwijze die in 2018 afgesproken is.</li> </ol>
<b>KPI</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De gemiddelde zoektijd van de woningzoekenden met een leeftijd boven de 54 jaar is lager dan twee jaar.</li> <li>2. Mercatus implementeert oppluspakketten. Zij stemt dit af met de WMO.</li> <li>3. Gemeente en Mercatus onderzoeken de vraag en het aanbod naar huisvesting voor studenten/stagiaires in Noordoostpolder.</li> <li>4. Gemeente brengt de vraag naar en het aanbod van standplaatsen en woonwagens (huur en koop) in beeld. Dit wordt opgenomen in de nieuwe woonvisie van de gemeente.</li> <li>5. 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.</li> <li>6. De gemiddelde zoektijd van woningzoekenden in de leeftijd tussen 17 en 23 jaar is niet hoger dan 1 jaar.</li> <li>7. 100% van de te huisvesten statushouders heeft in 2019 een woning aangeboden gekregen.</li> </ol>
<b>KSF</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het aanbiedingen –en huurprijsbeleid wordt twee keer per jaar geëvalueerd om te monitoren of de verschillende inkomensgroepen evenredig aanbod komen met een gemiddelde zoektijd binnen de afgesproken normen. Indien nodig kan er bijvoorbeeld een loting model worden ingezet.</li> </ol>



		8. Een regierol van de gemeente in de samenwerking tussen lokale partijen die ervoor zorgt dat nieuwkomers nauw begeleid worden in onze cultuur, taal scholing, sport, werk en sociale activiteiten. Er is een eenduidige werkwijze afgesproken tussen Mercatus, Carrefour, Vluchtelingenwerk, ROC. AZC en gemeente, waarbij iedereen weet wie wat doet.
<b>Betaalbaarheid</b>		
<b>Strategische doelen</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Wij binden onze bewoners</b> Bewoners die al een binding hebben met Noordoostpolder faciliteert de gemeente om te blijven. Dat staat in de woonvisie. We hebben aandacht voor de woningvoorraad in relatie tot onze inwoners en hun inkomen. Daar letten wij op bij de invulling van nieuwbouwplannen.
	<b>Mercatus</b>	<b>Wij geven mensen een passende woning</b> Mercatus wijst woningen passend toe en garandeert betaalbaarheid voor de doelgroep.  <b>Wij bieden betaalbare woningen aan</b> Mercatus zorgt ervoor dat er in de verschillende huurprijscategorieën voldoende woningen zijn om passend toe te wijzen.
<b>Meerjaren perspectief</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Wij willen voor iedere bewoner een woning die bij het inkomen past.</b> Dit kan een koop- of huurwoning zijn.
	<b>Mercatus</b>	<b>Wij bieden woningen aan waarop huurtoeslag mogelijk is</b> Bijna alle woningen worden aangeboden tegen een huurprijs waarvoor huurtoeslag mogelijk is. Het huurprijsbeleid bij mutatie en de jaarlijkse huurverhoging zijn hierop gericht.
<b>Gezamenlijk Doel 2019</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mercatus heeft voor alle doelgroepen voldoende huurwoningen in de prijscategorieën van het passend toewijzen.</li> <li>2. Er zijn voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen.</li> <li>3. Gemeente en Mercatus willen armoede bestrijden. Gemeente en Mercatus zorgen er voor dat iedereen van de beschikbare regelingen gebruik kan maken.</li> <li>4. Gemeente zorgt voor een continuering van de schulddienstverlening na het wegvallen van de GKB na 1 juli 2019</li> </ol>
<b>KPI</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het totale % aangeboden woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens is niet lager dan 65%. Daarmee garandeert Mercatus de betaalbare huisvesting voor degenen met een laag inkomen.</li> <li>2. Het gemiddeld aantal aangeboden woningen per verkochte woning = krapte-indicator. Deze krapte-indicator is maximaal 15 in 2019.</li> <li>3. Gemeente en Mercatus ondersteunen initiatieven vanuit Krachtig tegen Armoede.</li> </ol>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Gemeente en Mercatus zetten de voorzieningwijzer in, zodat iedereen laagdrempelig toegang heeft tot de ondersteunende regelingen.</li> <li>5. Gemeente en Mercatus maken nieuwe procesafspraken voor de schulddienstverlening.</li> </ol>
<b>KSF</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De gemeente hanteert een specifieke grondprijs voor sociale huurwoningen. Deze wordt jaarlijks aangeboden en vastgelegd in de nota grondprijzen.</li> <li>2. 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.</li> </ol>
<b>Duurzaamheid</b>		
<b>Strategische doelen</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Noordoostpolder is in de toekomst energieneutraal.</b>
	<b>Mercatus</b>	<b>De woningen van Mercatus worden duurzaam</b> Wij verduurzamen onze woningen, op de lange en korte termijn.
<b>Meerjarenperspectief</b>	<b>Gemeente</b>	<b>In 2030 is de gemeente Noordoostpolder energieneutraal</b> In 2020 zijn de nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal (vergelijkbaar met EPC 0,2).
	<b>Mercatus</b>	<b>De woningen van Mercatus zijn in 2050 energieneutraal</b> Alle woningen zijn dan energieneutraal en fossielvrij (*1).
<b>Gezamenlijk Doel 2019</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mercatus zorgt dat de gemiddelde Energie index (EI) omlaag gaat met als doel in 2020 een gemiddelde EI van 1,25 (exclusief woningen met een slooplabel).</li> <li>2. Mercatus en gemeente Noordoostpolder werken aan een energie neutrale Noordoostpolder.</li> <li>3. Gemeente stelt een warmteplan voor Noordoostpolder op. Afstemming vindt plaats met Mercatus en het plan voor een duurzame woningvoorraad van Mercatus.</li> <li>4. Gemeente en Mercatus ontwikkelen een visie op de verduurzaming van de Botenbuurt.</li> <li>5. Het netwerk energieneutraal waar gemeente de regie voert en Mercatus in deelneemt, rondt het uitvoeringsprogramma af.</li> <li>6. Mercatus past op diverse plekken binnen de voorraad innovaties toe voor alternatieven voor aardgas.</li> <li>7. Gemeente en Mercatus maken inwoners bewust van de energietransitie.</li> <li>8. Gemeente en Mercatus nemen deel aan project Energiek Nagele.</li> <li>9. Bij sloop-nieuwbouw bouwt Mercatus in principe energieneutraal en fossielvrij.</li> </ol>

<b>KPI</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>Gemiddelde EI is eind 2019 lager dan 1,35.</li> <li></li> <li></li> <li></li> <li>Gemeente zet een energie coördinator in om het Netwerk Noordoostpolder Energieneutraal te ondersteunen.</li> <li></li> <li>Mercatus zet energiecoaches in tot 1 juli 2019. Mercatus en gemeente maken afspraken over de inzet van energiecoaches na 1 juli 2019.</li> <li>Gemeente en Mercatus werken de plannen voor het eerste hof van Energiek Nagele uit.</li> </ol>
<b>KSF</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li></li> <li>Het sluiten van een governance netwerk overeenkomst waarin van de deelnemers ieders rol, verantwoordelijkheid en inbreng is vastgelegd</li> </ol>
<b>Kwantiteit</b>		
<b>Strategische doelen</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Gemeente Noordoostpolder wil dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de autonome groei van Noordoostpolder.</b>
	<b>Mercatus</b>	<b>Mercatus wil voldoende woningen voor mensen met een inkomen tot onder vastgestelde inkomensgrens.</b> In 2018 is dit € 36.798. Voor 2019 wordt dit geïndexeerd.
<b>Meerjarenperspectief</b>	<b>Gemeente</b>	<p><b>Gemeente Noordoostpolder wil voldoende passende woningen voor de huidige inwoners. Ook nieuwkomers bieden we een plek.</b></p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder geeft aandacht aan het realiseren van woningen in het midden en hoge huursegment.</b></p> <p><b>Gemeente Noordoostpolder speelt in op de toename van huishoudens van 19.273 in 2018 naar ca 20.037 in 2028 (bevolkingsprognose).</b></p>
	<b>Mercatus</b>	<p><b>Mercatus verwacht in 2027 zo'n 4.350 woningen nodig te hebben.</b></p> <p>Dit staat in de vastgoedstrategie van Mercatus. Het merendeel heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.</p> <p>Wij zoeken samen met de gemeente en bewoners naar strategieën voor teruggaan in voorraad op minder kansrijke locaties.</p>
<b>Gezamenlijk doel 2019</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>Gemeente rondt in het voorjaar van 2019 de Woonvisie af. Zodat Mercatus in 2019 haar bod kan uitbrengen gebaseerd op de meeste recente woonvisie .</li> <li>Het huisvesten van urgente woningzoekenden zorgt niet voor een toename van de gemiddelde zoektijden.</li> <li>In 2019 bieden wij nog steeds een urgentie om aan de taakstelling van statushouders te kunnen voldoen.</li> <li>Mercatus levert in 2019 51 woningen op. Daarnaast neemt Mercatus 32 woningen in ontwikkeling.</li> <li>Mercatus verkoopt gemiddeld 25 woningen per jaar tot 2028.</li> </ol>

		<p>6. Gemeente verkoopt gemiddeld 75 bouwkavels per jaar in Noordoostpolder. Hiermee faciliteert zij de autonome ontwikkeling van de bevolking.</p> <p>7. Gemeente gaat in gesprek met Mercatus bij sociale woningbouwplannen van derden.</p>
<b>KPI</b>		<p>1. De woonvisie wordt in 2019 afgerond.</p> <p>2. De gemiddelde zoektijd voor woningzoekenden boven de 23 jaar is niet langer dan 2 jaar.</p> <p>De gemiddelde zoektijd voor woningzoekenden in de leeftijd 17-23 jaar is niet langer dan 1 jaar.</p> <p>5. 90% van de te bouwen woningen is gerealiseerd.</p> <p>90% van de te verkopen woningen is verkocht.</p> <p>6. 90% van de kavels is verkocht.</p>
		<p>Mercatus verkoopt alleen woningen in reeds aangebroken woonblokken.</p> <p>Mercatus en gemeente voeren gezamenlijk tweejaarlijks een woningmarktmonitor uit. Zo kunnen we richting blijven geven aan de woningbehoefte op de langere termijn. De woningmarktmonitor wordt in 2020 weer uitgevoerd.</p> <p>Gemeente en Mercatus voeren tweejaarlijks een gezamenlijk kernvoorraad onderzoek uit. Het kernvoorraad onderzoek wordt in 2020 weer uitgevoerd.</p>

**\*1**

Energie neutrale woning: een woning die met een normaal leefpatroon en normaal comfort over een heel jaar evenveel energie verbruikt als zelf opwekt.

Nul-op-de-meter woning: Woningen waarbij de in- en uitgaande energiestroom voor gebouw gebonden energieverbruik én gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo nul is, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten onderbouw door Nederlandse normen. Het verschil tussen beiden is dat bij nul-op-de-meter woningen het totale energieverbruik nul is, waar bij energie neutrale woningen alléén het energieverbruik van de woning per saldo nul is.

Fossielvrije woning: De woning is niet meer afhankelijk van fossiele brandstoffen. Fossiele brandstoffen zijn koolwaterstofverbindingen die zijn ontstaan uit resten van plantaardig en dierlijk leven in het geologisch verleden van de aarde. Hieronder vallen aardolie, aardgas, steenkool en bruinkool.