

## **Profiel**

Mercatus is een middelgrote woningcorporatie, werkzaam in Noordoostpolder. Met ongeveer 55 medewerkers werken wij aan het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat voor circa 5.000 huishoudens. Wij zijn werkzaam in een gebied waar rust en ruimte kernkwaliteiten zijn. Het woningbezit is verdeeld over de centrumplaats Emmeloord en de 10 omliggende dorpen.

## **Onze visie**

Wij voorzien in ons werkgebied de volgende trends en ontwikkelingen:

- De vergrijzing in Noordoostpolder staat nog aan het begin en neemt vooral na 2015 explosief toe. In 2030 is één derde deel van de bevolking 55 jaar en ouder.
- Het uitblijven van een goede infrastructuur en winkelvoorzieningen in combinatie met de grondprijzen ten opzichte van concurrerende gebieden, leidt tot een verminderde aantrekkingskracht van Noordoostpolder als woongebied. De aanwas van jongeren en werkgelegenheid blijft vooralsnog achter en de bevolkingsgroei stagneert. In een aantal dorpen voorzien wij krimp.
- Senioren wensen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Ook het overheidsbeleid is hier op gericht. Dit zorgt voor een sterke toename van de vraag naar aangepaste woningen en zorgvoorzieningen.
- Door de veranderingen in de financieringsstructuur van de zorgsector wordt van Mercatus een steeds grotere rol verwacht in de realisatie van woonzorg complexen.
- Woonwensen worden steeds gevarieerder en de vraag naar keuzevrijheid neemt toe.
- Door stijging van de energielasten ontstaat, naast huurprijzen en hypotheeklasten, meer behoefte aan inzicht in de totale woonlasten.
- De overheid verlangt van het individu meer zelfredzaamheid. Een beperkte groep dreigt hierdoor buiten de boot te vallen.
- De bemoeienis van de overheid met corporaties wordt groter. Van corporaties worden aantoonbare maatschappelijke prestaties en maximale inzet van financiële middelen verwacht.

Voor de komende tien jaar hebben wij het volgende beeld voor ogen van de leefomgeving, de manier van samenwerken met andere partijen, onze eigen rol en ons aanbod. Keuzes over de optimale inzet van onze middelen maken wij in overeenstemming met onze visie. De beschikbaarheid van middelen voor de lange termijn kan daarbij invloed hebben op het tempo van de realisatie en niet op de ingezette koers.

## **Leefomgeving en samenwerking**

Noordoostpolder is een ruimtelijke en veilige leefomgeving voor jong en oud. De combinatie van een ruim aanbod, concurrerende woonlasten, en een prettige woon- en leefomgeving maakt het gebied aantrekkelijk. Jonge werkenden blijven er om die reden langer wonen en jongeren keren er na hun studie vaker terug. Senioren kunnen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen wijk of het eigen dorp blijven wonen. Voor starters is er voldoende en passend aanbod. Er is fysieke ruimte in de wijk aanwezig die flexibel voor toekomstige behoeftes kan worden benut.

Omdat wij blijvend betrokken zijn bij Noordoostpolder als woon- en leefgebied, geven wij continu uiting aan onze visie. Wij nemen het initiatief tot samenwerking met andere partijen en spreken hen aan op hun verantwoordelijkheid.

Ieder dorp kent zijn eigen karakter en toekomstperspectief. Voor enkele dorpen voorzien wij krimp, terwijl Emmeloord en een aantal andere dorpen kansrijker zijn. Ons investeringsbeleid ten aanzien van voorzieningen en leefbaarheid stemmen wij af op de realiteit. Jaarlijks evalueren en publiceren wij onze visie op de actualiteit, de samenwerking met anderen en de mate waarin wij het verantwoord vinden om ons maatschappelijk vermogen te investeren in Noordoostpolder. Wij kijken daarbij ook kritisch naar onze eigen rol.

### **Onze rol**

Onze voornaamste rol is het ondersteunen van mensen bij het behouden en vergroten van hun onafhankelijkheid. Wij bieden daartoe concrete ondersteuning bij het wonen. Onze rol op het gebied van zorg en welzijn bestaat uit investeren, subsidiëren, organiseren en communiceren. Met partijen die een primaire taak hebben op het gebied van zorg en welzijn initiëren wij hiertoe een samenwerkingsverband. Wij communiceren met onze klanten en maken hen bewust van de gevolgen van veranderende wet- en regelgeving. Wij bieden waar nodig een vangnet. Daarbij staan wij altijd aan de kant van de welwillende.

Bij het bestrijden van overlastsituaties en het schenden van afspraken, zoeken wij de grens van de wet op. Wij zijn duidelijk in wat wij doen en wat wij van de klant en relaties verwachten. Wij stimuleren hen hierin verantwoordelijkheid te nemen. Hierop spreken wij hen aan en wij verwachten dat zij ons op hun beurt aanspreken op onze rol.

### **Ons aanbod**

Klanten kunnen bij ons passende woningen en diensten vinden, ongeacht wat voor hen het meest belangrijk is: woonlasten of keuzevrijheid. Bij de keuze voor woonlasten is betaalbaarheid van wonen ons uitgangspunt en beheersing van woonlasten het belangrijkste stuurmiddel. Bij keuzevrijheid bieden wij een pakket mogelijkheden waarbij de vraag van de klant ons uitgangspunt is. In beide segmenten, maar ook binnen onze eigen organisatie is duurzaamheid een criterium waaraan wij onze beslissingen toetsen. Hierbij maken wij een afweging tussen kosten en opbrengsten, waarbij wij reductie van CO2 uitstoot en verlaging van woonlasten zien als opbrengsten. Onze oudere voorraad stemmen wij af op de toekomstige vraag, waar nodig door herstructurering. Om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen bouwen wij duurzaam en flexibel; woningen zijn op termijn geschikt voor meerdere doelgroepen.

### Hoe nu verder?

Om onze doelen te bereiken is het essentieel dat wij actief de samenwerking zoeken met andere partijen. Wij nemen zo nodig het initiatief en dagen anderen daarbij uit hun rol te nemen. Waar nodig eisen wij onze positie op

Onze ingeslagen weg wordt binnen onze eigen organisatie de komende jaren doorvertaald in de structuur, processen, breedte van onze dienstverlening en kwaliteit van onze medewerkers. De kernbegrippen uit onze ambitie:

- wonen, zorg en welzijn
- keuzevrijheid
- sociaal betrokken
- lage woonlasten
- duurzaamheid

dienen herkenbaar te zijn voor onze omgeving.

Wij dagen onze relaties uit ons hierop aan te spreken!



## **Onze missie**

Mercatus voelt zich verbonden met en sterk betrokken bij de belangen van inwoners van Noordoostpolder. Daarom ondersteunen wij mensen in het behouden en vergroten van hun onafhankelijkheid. Dit doen wij gerelateerd aan huisvesting en faciliterend aan welzijn en zorg.

De huisvesting die wij bieden volgt zoveel mogelijk de maatschappelijke vraag naar hoeveelheid, soort, woonlasten en duurzaamheid. In overeenstemming met de mogelijkheden van de klant zetten wij onze middelen en kennis gericht in. Wij stimuleren onze klanten hun verantwoordelijkheid te nemen.

Wij willen een ondernemende partner zijn die actief samenwerkt om een herkenbare bijdrage te leveren aan de samenleving in Noordoostpolder.