

PRESTATIEAFPRAKEN, PERIODE 2011

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER - MERCATUS

De gemeente Noordoostpolder, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Burgemeester, de heer A. van der Werff, ter uitvoering van besluit van Burgemeester en Wethouders, d.d.

en

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

Overwegende dat,

Deze prestatieafspraken een vervolg zijn op de afspraken die voor de periode 2006-2009 zijn gemaakt;

Deze prestatieafspraken gelden voor de periode 2011.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen ten aanzien van de beleidsthema's:

- Woningvoorraad;
- Duurzaamheid;
- Nieuwbouw;
- Herstructurering;
- Doelgroepen;
- Integraal gebiedsgericht werken;
- Financiën;
- Overige afspraken.

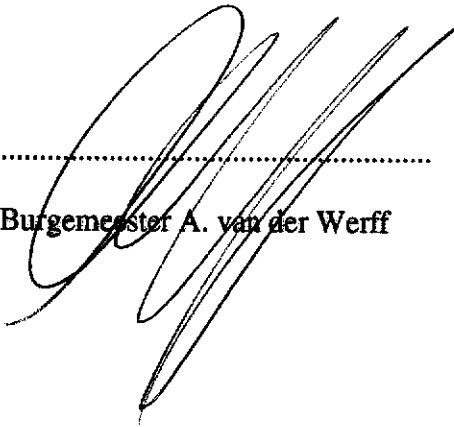
Deze beleidsthema's worden in dit document nader uitgewerkt, voor zover ze binnen de reikwijdte van de gezamenlijke opgave voor 2011 liggen.

De prestatieafspraken zijn vastgesteld voor het jaar 2011.

ONDERTEKENING

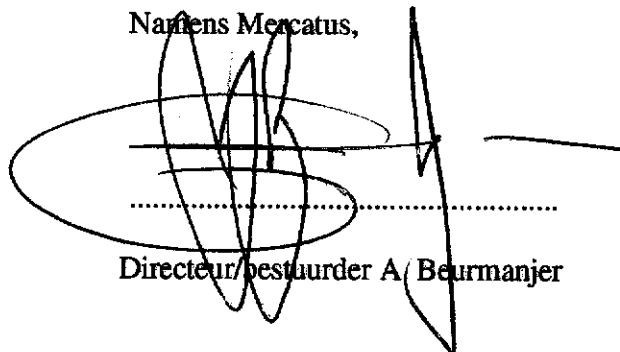
Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud te Emmeloord op ...4...mei.....2011.

Namens de gemeente Noordoostpolder,



.....
Burgemeester A. van der Werff

Namens Mercatus,



.....
Directeur/bestuurder A. Beurmanjer

INHOUD

WONINGVOORRAAD

Algemeen.....	pagina 1
Woningvoorraad en segmentering.....	pagina 1

DUURZAAMHEID

Algemeen.....	pagina 1
Energiebeleid.....	pagina 1
Asbestprotocol.....	pagina 1

NIEUWBOUW

Nieuwbouw bestaande lijst.....	pagina 1
Inbreiding in Emmeloord.....	pagina 1
Nieuwbouw in Emmelhage.....	pagina 1
Onrendabele investeringen.....	pagina 2
Grondprijs.....	pagina 2
Kavelgrootte.....	pagina 2

HERSTRUCTURERING

Herstructurering Emmeloord.....	pagina 2
Emmeloord, bestaande projecten.....	pagina 2
Herstructurering Nagele.....	pagina 2

DOELGROEPEN

WMO.....	pagina 2
Huisvesting statushouders.....	pagina 2
Huisvesting MOE-landers.....	pagina 2
Standplaatsen en huurwoonwagens.....	pagina 2

INTEGRAAL GEBIEDSGERICHT WERKEN

WWZ.....	pagina 2
----------	----------

FINANCIEN

Grondexploitatiewet.....	pagina 2
Financiële mogelijkheden Mercatus/eisen toezichthouders.....	pagina 2
Achtervang/gemeentegarantie WSW.....	pagina 2

OVERIGE AFSPRAKEN

Leerlingbouwplaatsen.....	pagina 3
Waterproblematiek.....	pagina 3
Imago en PR campagne NOP.....	pagina 3
Procesbewaking.....	pagina 3

Prestatieafspraken Mercatus en gemeente Noordoostpolder			
Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken in 2011
Woningvoorraad			
1	Algemeen	Gezamenlijk beeld hebben van de kwalitatieve en kwantitatieve woningmarktontwikkeling voor de huisvesting van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Noordoostpolder.	Het hebben van een gezamenlijk gedragen woonontwikkelingsplan over de huidige en toekomstige woningmarkt in de volle breedte en voor de gehele polder. In 2013 beschikken we over een integrale visie op de volgende dorpen: Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutton en Tollebeek en de 5 wijken in Emmeloord.
			In 2011 werken gemeente en Mercatus samen aan de totstandkoming van een woonontwikkelingsplan. In 2011 starten gemeente en Mercatus met het maken van twee dorps- en wijkvisies met daarbij concrete actieplannen.
2	Woningvoorraad en segmentering	Het hebben van een passende woningvoorraad in de NOP gedefinieerd naar huur en koop, prijsklasse, doelgroep en woningcategorieën.	Het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve frictie van de woningmarkt Noordoostpolder voor de periode 2010-2025, om het beleid ten aanzien van de woningmarkt consument gericht te maken.
			Uitvoeren woonbehoefte en-wensenonderzoek door gemeente en Mercatus in het eerste kwartaal van 2011 om kwalitatieve en kwantitatieve fricties vast te stellen. De resultaten dienen als input voor gezamenlijk beleid.
3			Op basis van de resultaten van het woonbehoefte en-wensenonderzoek starten gemeente en Mercatus in 2011 met het opstellen van een PVA over hoe mogelijke fricties worden weggewerkt.
4		In 2005 is de benodigde kernvoorraad vastgesteld. In 2009 vond een actualisatie plaats. Actualisatie van de kernvoorraad op basis van de marktontwikkelingen blijft structureel nodig, om tijdig in te kunnen spelen op veranderende marktsituaties.	Het hebben en houden van voldoende sociale huurwoningen binnen voorraad Mercatus ten behoeve van de sociale doelgroep.
			Het tweejaarlijks actualiseren van de benodigde kernvoorraad. Dit wordt in 2011 meegenomen in het woonbehoefte en-wensenonderzoek.
5			Vanaf 2011 worden tweejaarlijks afspraken gemaakt tussen Mercatus en gemeente over de kaders van de kernvoorraad. De voor 2011 geldende kaders zijn: <ul style="list-style-type: none"> • 90% van de woningen heeft een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens; • Minimaal 800 woningen hebben een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens; • Minimaal 4.500 woningen in bezit van Mercatus betreffen de kernvoorraad; • Woningen onder de liberalisatiegrens behoren toe aan de kernvoorraad.
Duurzaamheid			
6	Algemeen	Het belang van duurzaam bouwen neemt toe. Het gaat hierbij om het vinden van evenwicht tussen eigen en andermans belang en dat van toekomstige generaties en de bredere leefomgeving.	Woonlasten verlagen, bijdragen aan milieutechnisch betere woningen, materiaalbesparing en voldoen aan wettelijke eisen.
			Gemeente onderzoekt subsidiemogelijkheden voor duurzaam bouwen bij sociale woningbouw voor projecten waarvan de planvorming in 2011 plaatsvindt.
7	Energiebeleid	Stijgende energielasten, verandering in WWS stelsel, veranderende manier van denken in woonlasten in plaats van alleen in huurlasten. Bewustwording en gedragsverandering voor nieuwbouw en de bestaande bouw.	Mercatus draagt bij aan een reductie in uitstoot CO2 van minimaal 20% tot en met 2015.
			Mercatus start in 2011 met het uitvoeren van haar energiebeleid. Dit beleid is uitgewerkt op woningniveau binnen het Strategisch Beheer.
8			Tot en met 2015 hebben minimaal 3000 woningen van Mercatus een energielabel C. Dit project start in 2011.
9	Asbestprotocol		De controle en het toezicht op het hanteren van de wettelijke kaders zijn eenvoudiger en efficiënter.
			Het asbest protocol van Aedes is de basis voor het verlenen van een parapluvergunning. Gemeente en Mercatus hebben hierover afspraken gemaakt die in 2011 uitgewerkt worden, met de intentie zo snel mogelijk over te gaan tot het verlenen van een parapluvergunning in 2011.
Nieuwbouw			
10	Nieuwbouw bestaande lijst	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 gebouwd wordt.	Het hebben van overeenstemming over de projecten: Bant Zuidoost fase 1, Emmelhage fase 1, Creil oost fase 2, Luttelgeest Zuid, Ens, Luttelgeest Zuid fase 3 en Espel West fase 1.
			In 2011 is bij gemeente duidelijkheid over waar Mercatus wel en niet gaat bouwen en onder welke voorwaarden.
11			Gemeente gaat de door Mercatus afgewezen gronden in 2011 mogelijk uitzetten bij andere (markt) partijen in het huur- en koopsegment met zo min mogelijk nadelige effecten voor de bestaande woningmarkt. Gemeente reageert in maart 2011 schriftelijk op de brief van Mercatus van 18 januari 2011 met de reactie op de grondaanbiedingen. Gemeente geeft in haar reactie beargumenteerd aan wat zij gaat doen met de kavels die niet door Mercatus worden afgenomen.
12	Inbreiding in Emmeloord	Inbreiding in Emmeloord vraagt om een integrale benadering.	Het hebben van een afspraak inzake de Deel/stadshart.
			In 2011 geeft Mercatus uitsluitel over mogelijke afname van sociale huurwoningen in het project "de Deel".
13	Nieuwbouw in Emmelhage	Emmelhage is de belangrijkste uitbreidingslocatie van de polder. Een gezonde mix van huur en koop is nodig om segregatie te voorkomen.	Het hebben van duidelijkheid inzake aantallen nieuw te bouwen woningen door Mercatus in Emmelhage.
			Mercatus zal (fasegewijs) 33 rijwoningen bouwen in fase 1b na afronding fase 1a. In 2011 worden afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder dit plaatsvindt tussen gemeente en Mercatus.

	Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken in 2011
14	Onrendabele investeringen	Corporaties investeren vaak onrendabel vanuit hun maatschappelijke functie om woningen met een lage huurprijs te realiseren. Het gaat om investeringen waar geen huuropbrengsten tegenover staan. Om onrendabele investeringen op te vangen zijn verkoopopbrengsten nodig.	Het hebben van een methodiek ter bepaling van de onrendabele investeringen.	Parameters worden jaarlijks bepaald en in overleg tussen Mercatus en gemeente vastgesteld.
15	Grondprijs	De stijging van het aandeel onrendabele investeringen is in het bijzonder het gevolg van stijgende grond- en bouwkosten.	Het kunnen realiseren van sociale huurwoningen.	De grondprijzenbrief van de gemeente wordt in 2011 naar Mercatus gezonden met daarin de prijzen voor sociale woningbouw gespecificeerd.
16	Kavelgrootte	Mercatus en gemeente willen vraag en aanbod op elkaar afstemmen om tot een voor Mercatus zo passend mogelijke verkaveling te komen.	Het hebben van kavels passend bij het beoogde type woning en de beoogde doelgroep.	Gemeente houdt vanaf 2011 rekening met de gewenste kavelgrootte bij het maken van de bestemmingsplannen voor kavels van de sociale huurwoningen. Relevante voorstellen worden voor verkaveling vooraf aan Mercatus voorgelegd en waarmogelijk aangepast.
Herstructurering				
17	Herstructurering Emmeloord	Het herstructureren van de wijken vraagt om een integrale benadering.	Het hebben van handvaten om ruimtelijke kwaliteit van de wijken te behouden en te versterken.	In 2011 gezamenlijk opdracht uitzetten voor het DNA voor de wijken van Emmeloord.
18	Herstructurering Emmeloord bestaande projecten.	Het herstructureren van de bestaande projecten vraagt om een integrale benadering.	Het hebben van een gezamenlijke visie op de ontwikkeling Emmeloord Centrum Oost.	In 2011 afspraken maken over de aanpak van het project Centrum-Oost waaronder de ingenieursbuurt inclusief de aanpak van de riolering.
19	Herstructurering Nagele	Het dorp Nagele is door haar unieke eigenschappen een belangrijk speerpunt. Het revitaliseren van het dorp dient als pilot voor de overige dorpen. Een integrale benadering waarbij het een het ander versterkt is cruciaal voor het welslagen.	Behoud en verankeren architectonische belangen van het dorp Nagele.	Gemeente en Mercatus sluiten het eerste kwartaal van 2011 een convenant waarin de rollen en verantwoordelijkheden vastgelegd zijn voor de revitalisering van Nagele.
Doelgroepen				
20	WMO	Iedereen moet kunnen deelnemen aan de samenleving.	De zelfredzaamheid van de burgers vergroten. Verwacht wordt dat een burger passend bij zijn levensfase participeert in de samenleving en daarbij de eigen verantwoordelijkheid neemt voor zijn leven.	In 2011 wordt het bestaande beleidsplan WMO geëvalueerd. In 2011 wordt door gemeente nieuw beleidsplan gemaakt met ingangsdatum januari 2012.
21			Investeren in een sociale infrastructuur die voorwaarden schept waardoor burgers de verantwoordelijkheid voor zichzelf en anderen kunnen nemen.	Het convenant woonvoorzieningen wordt in 2011 herijkt door gemeente. Hierin worden de afspraken tussen partijen vastgelegd. Waaronder de afspraak over wat er preventief bij nieuwbouw, dus vooraf aan voorzieningen kan worden aangebracht in woningen.
22			Realiseren van een vangnet voor degenen met beperkingen die zichzelf, ondanks hulp van hun eigen netwerk niet weten te redden en een beroep doen op zorg en ondersteuning.	In 2011 gelden werkafspraken tussen partijen over preventie huisuitzettingen, deze worden ieder jaar geëvalueerd. In 2011 wordt hiervoor een protocol gemaakt door gemeente.
23	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.
24				Gemeente gaat in 2011 gesprekken voeren met andere verhuurders in de NOP om de mogelijkheden door te spreken en waarmogelijk afspraken te maken over eventuele huisvesting van statushouders.
25	Huisvesting MOE-landers	Dit is een toenemende doelgroep binnen de NOP welke een steeds dominantere rol inneemt. Dit heeft invloed op het woongenot van de oorspronkelijke bewoners van de dorpen.	Prettige leefomgeving voor bewoners.	Gemeente stelt in 2011 een beleidsplan op hoe om te gaan met MOE-landers in de dorpskernen en hoe overlastsituaties kunnen worden voorkomen.
26	Standplaatsen en huurwoningwagens	Volgens het BBSH is het bouwen, in stand houden en het verhuren van woongelegenheden een taak van de corporatie. Ook woonwagens en standplaatsen vallen daaronder. Veel gemeenten hebben deze taak overgedragen aan de corporatie, dit is echter geen verplichting en daarom een onderwerp van bespreking.	Het hebben van inzicht in het sociaal maatschappelijke nut van verhuren van standplaatsen aan woonwagengebruikers in de NOP.	Gemeente stelt in 2011 woonwagengebeleid op aangaande de toegevoegde waarde van woonwagengebeleid op de kwaliteit van wonen. Mercatus denkt mee in de totstandkoming van dit beleid waarin exploitatie, beheer en verantwoordelijkheden aan de orde komen.
Integraal gebiedsgericht werken				
27	WWZ		Integraal beleid op gebied van WWZ en IGW. Komen tot een gezamenlijke aanpak.	De samenwerkingsovereenkomst IGW wordt in het eerste kwartaal van 2011 ondertekend.
Financiën				
28	Grondexploitatiewet	De nieuwe Wro per 1 juli 2008 en de wijzigingen betreffende kostenverhaal in de Grondexploitatiewet.	Het hebben van een afspraak inzake de kostensoortenlijst.	In 2011 wordt een anterieure overeenkomst opgesteld in het kader van de nieuwe Wro.
29	Financiële mogelijkheden Mercatus/eisen toezichthouders	Inzicht hebben in financiële situatie.	Openheid en transparantie.	Mercatus geeft jaarlijks een toelichting op de jaarrekening bij de financiële afdeling van de gemeente.
30	Achternvang/gemeentegarantie WSW	Het is gebruikelijk dat gemeente aan Mercatus tertiaire borgstellingen afgeeft voor het realiseren van sociale huurwoningen.	Het kunnen aantrekken van gunstige leningen ten gunste van projecten voor de sociale woningbouw.	In 2011 stelt de gemeente beleid over hoe om te gaan met achternvangregelingen vast. De wens van Mercatus is om tot een generieke afspraak met de gemeente te komen. Dit onderzoek wordt in het nieuwe beleid overwogen.

	Onderwerp	Aanleiding	Doelstelling	Afspraken in 2011
	Overige afspraken			
31	Leerling-bouwplaatsen		Het hebben van voldoende leerling-bouwplaatsen.	In 2011 wordt in alle bouwprojecten van Mercatus de inzet van leerling-bouwplaatsen naar aanleiding van het convenant Rolbij overwogen op basis van geschiktheid van het project. Het inzetten van leerlingen wordt door Mercatus standaard meegenomen in gesprekken met aannemers.
32	Waterproblematiek/waterbeheer woonwijken		Gemeente Noordoostpolder en Mercatus voorkomen wateroverlast in stedelijk gebied zo veel mogelijk en benutten de kansen/mogelijkheden tot afkoppelen.	De strategie, rolverdeling en de verantwoordelijkheden tussen gemeente en Mercatus worden in 2011 vastgelegd op initiatief van gemeente.
33			Het hebben van een bijdrage in het waterplan ten einde wateroverlast in de wijken te voorkomen. Uitgangspunt is het woongenot van bewoners vergroten.	
34	Imago en PR campagne NOP/Marketing	Gemeente NOP werkt aan een poldercampagne om de NOP op de kaart te zetten.	Gebiedspromotie van de polder in de volle breedte.	Gemeente start in 2011 een promotiecampagne. De thema's wonen, werken en recreëren worden hierin uitgezet. Het informeren van Mercatus en de uitrol vindt plaats in 2011 .
35	Procesbewaking	Mercatus wordt tijdig betrokken in het proces bij het ontwikkelen van initiatieven door gemeente. Vaak hebben deze initiatieven consequenties voor woningen en bewoners van Mercatus. Daarnaast kunnen geplande maatregelen van partijen elkaar versterken.	Het hebben van overeenstemming en borging van de gezamenlijke belangen en initiatieven.	Afspraken over procesbewaking worden in 2011 gemaakt tussen gemeente en Mercatus.
36			Initiatieven versterken elkaar zoveel mogelijk	In 2011 informeren Mercatus en gemeente elkaar in een vroeg stadium bij projecten die invloed hebben op openbare ruimte of woningvoorraad.