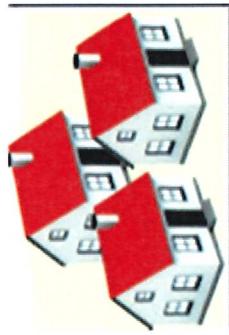


Prestatieafspraken Zwartewaterland 2018 – 2021

Activiteitenoverzicht 2021



1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Inleiding	3
3	Partijen	4
4	Handtekeningenblad	5
5	Activiteitenoverzicht	6

2 Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

In 2017 zijn tussen de gemeente Zwartewaterland, de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en Wetland Wonen meerjarige prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2018 tot en met 2021. Uit de evaluatie van de prestatieafspraken is gebleken dat de meerjarige afspraken nog steeds in lijn liggen met de wensen en doelstellingen van de verschillende partijen. Voor 2021 is het activiteitenoverzicht dan ook gelijk aan die voor de periode 2018-2021. Voor de volledigheid is per activiteit aangegeven wat de stand van zaken is en is in sommige gevallen de afspraak aangescherpt of concreter gemaakt. De meerjarige afspraken blijven daarmee leidend in het doen en laten van partijen als het gaat om de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Zwartewaterland.

Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte meerjarige prestatieafspraken en de afspraken in het activiteitenoverzicht voor 2021. Voor de inhoudelijke toelichting en onderbouwing van de meerjarige afspraken wordt verwezen naar de Meerjarige prestatieafspraken Zwartewaterland 2018-2021.

3 Partijen

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

1. Gemeente Zwartewaterland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Knol, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. Stichting Wetland Wonen Groep, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.M. Timmerman, hierna te noemen: '**Wetland Wonen**'.
3. Huurdersvereniging Zwartewaterwiede, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw M. de Boer-Nijhuis, hierna te noemen: '**Huurdersvereniging Zwartewaterwiede**'.

4 Handtekeningenblad



5 Activiteitenoverzicht

In onderstaand overzicht is per activiteit (en daarmee afspraak binnen de meerjarige prestatieafspraken) aangegeven wat de stand van zaken is. De nummers refereren aan de nummers zoals terug te vinden in de meerjarige prestatieafspraken.

Nr.	Afspraak	2021
Betaalbaar en beschikbaar		
1	Wetland Wonen zorgt ervoor dat de omvang van de sociale huurvoorraad t/m 2021 op het niveau van 1-1-2017 blijft (1741 woningen). De verwachte afname van woningen in de komende vier jaar volgens huidig beleid van Wetland Wonen (zie tabel 1) zal gecompenseerd worden door extra toevoeging van nieuwbouw of aanpassing van het verkoopbeleid.	Door verkoop van woningen en de sloop van 41 woningen in De Meente zal het aantal sociale huurwoningen in de gemeente tijdelijk lager zijn dan de 1741 woningen (niveau van 1-1-2017). Het aantal huurwoningen komt in de periode tot 2023 geleidelijk weer boven de 1741 door nieuwbouw. Vanaf 2019 verkopen we tijdelijk alleen woningen aan zittend huurders. Er worden op dit moment geen woningen uitgepond.
2	Bij nieuwbouw van woningen wordt rekening gehouden met de toenemende behoefte naar kleine en betaalbare woningen.	Conform afspraak
3	Wetland Wonen zorgt ervoor dat 75% van de woningen onder de eerste aftoppingsgrens valt.	<p>Met invoering van het tweehurenbeleid of "huurprijzen op maat" zorgen we ervoor dat alle woningen bereikbaar zijn voor de doelgroep en dat er altijd passend wordt toegewezen. Kandidaten met een inkomen < Euro 23.225 of < Euro 31.550 (inkomensgrenzen passend toewijzen) kunnen huren met een passende huurprijs, de huur wordt in die gevallen afgetopt op de 1e of 2e aftoppingsgrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2019 viel 80.3% van de huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens, ook in 2020 voldoet Wetland Wonen aan deze prestatieafsprak. - Vanaf 2020 is het ook mogelijk om bij Wetland Wonen een huurbevriezing of huurverlaging aan te

	vragen bij een verlaging van het inkomen conform de afspraken met de Woonbond en Aedes. Bij een inkomensdaling wordt de huur verlaagd zodat huuroestag mogelijk is (in geval van huurprijs boven de liberalisatielgrens) of de huur wordt bevoren (tussen 1e of 2e aftoppingsgrens en liberalisatielgrens). Dit is afhankelijk van inkomen en gezins samenstelling.
4	Wetland Wonen zet zich in om de betaalbaarheid voor senioren te waarborgen en onderzoekt de mogelijkheid om ook in de toekomst minimaal 75% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te laten vallen. In de huidige huurprijsverdeling valt 82% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens.
5	Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van het twee-huren-beleid, waarbij de huurprijs afgestemd kan worden op het inkomen van de huurder. Bij het twee-huren-beleid kunnen woningen met een streefhuur boven de aftoppingsgrenzen toegewezen worden aan huurders met een laag inkomen, als er geen passende woning beschikbaar is. De huur wordt dan verlaagd tot de aftoppingsgrens.
6	Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten, waarbij jongeren tot en met 22 jaar huurkorting tot de kwaliteitskortingsgrens kunnen krijgen.
7	Aftoppingsgrenzen alleen zeggen onvoldoende over betaalbaarheid. Ook energielasten of gemeentelijke heffingen bepalen de woonlasten. Daarom spreken partijen af om in 2018 een woonlastenonderzoek uit te laten voeren, waarbij onder andere het volgende onderzocht wordt: <ul style="list-style-type: none"> • Is het nodig om te sturen op woonlasten/woonquote en wat is nodig om in de toekomst hierop te kunnen sturen? • Hoe groot is de behoeftte aan woningen binnen de huurprijsgrenzen en daarbij met name de behoeftte aan goedkope woningen?

	<ul style="list-style-type: none"> · Hoe kan betaalbaarheid van woningen voor senioren gegarandeerd worden? · In hoeverre drukken schulden de inkomenspositie van de huishoudens? <p>Opdrachtgevers voor dit woonlastenonderzoek zijn gemeente, huurdersvereniging en Wetland Wonen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid tot huurverlaging of huurbevriezing i.r.t. inkomen en gezins samenstelling. - Pilot inzet energiecoaches in de gemeente Steenwijkerland, start 2020. In juli 2020 is de wervingscampagne gestart om te werken voor energiecoaches, dit betreft een vrijwilligersfunctie. Deze energiecoaches gaan bij mensen thuis langs en informeren huurders of woningeigenaren over energiebesparende maatregelen.
8	<p>Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Wetland Wonen en de gemeente Zwartewaterland ontwikkelen een procedure inzake de schuldhulpverlening. <p>Gemeente en Wetland Wonen hebben werkafspraken gemaakt om schuldenproblematiek en in de uiterste gevallen huisuitzettingen te voorkomen. Er is een verkersovereenkomst tussen partijen opgesteld om gegevens van huurders te delen met de gemeente zodat de gemeente schuldhulpverlening kan inzetten.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bij de gemeente kan schuldenproblematiek gemeld worden. De gemeentelijke schuldhulpverlener inventariseert de situatie en betrekt indien nodig andere hulpverleners. · Wetland Wonen zoekt vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand, waarbij indien nodig schuldhulpverlening wordt betrokken. <p>De huurdersvereniging zet zich in om huurders voor te lichten over betaalbare woonlasten.</p> <ul style="list-style-type: none"> · De huurdersvereniging informeert huurders via haar website en haar huurderskrant. 	<p>Conform afspraak</p> <p>Conform afspraak</p> <p>Conform afspraak</p>

9	Huisvesting van statushouders: De gemeente heeft jaarlijks een variabel aantal statushouders te huisvesten. Wetland Wonen spant zich in om een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling door per jaar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor huisvesting van statushouders. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.	Conform afspraak
10	Huisvesting van ex-gedetineerden: Bij korte periodes van detentie kan de woning aangehouden worden. Als er sprake is van een langere detentieperiode keert een ex-gedetineerde terug naar de woongemeente zonder dat men over een woning beschikt. Voor het welslagen van het terugkeertraject is het van belang dat betrokkenen over een woning beschikt. Wetland Wonen heeft hiertoe een convenant gesloten met reclassering en collega corporaties in de regio.	Conform afspraak
11	Huisvesting van dak- en thuislozen: Wetland Wonen heeft samen met tien andere woningcorporaties afspraken gemaakt over de huisvesting van dak- en thuislozen. Enerzijds om bij te dragen aan de financiering van de opvang in Zwolle, anderzijds om afspraken te maken over de terugkeer van de mensen uit de opvang naar de reguliere huisvesting. Wetland Wonen heeft de intentie om deze afspraken ook in de toekomst te continueren.	Conform afspraak
12	Beschermd wonen/maatschappelijke opvang: In een convenant over beschermd wonen, waar 15 gemeenten uit de regio deelnemen, is opgenomen dat alle gemeenten zorgdragen voor voldoende, adequate en betaalbare (sociale) woonmogelijkheden in de eigen gemeente. Doel hiervan is, dat uitstroom uit voorzieningen van maatschappelijke opvang en beschermd wonen geen of minder belemmeringen ondervindt als gevolg van een tekort aan betaalbare, adequate en goed gespreide woonmogelijkheden. Voor de gemeente Zwartewaterland gaat het om een taakstelling van 7 woningen voor de jaren 2017 en voor 2018. Wetland Wonen zet zich in voor huisvesting van deze doelgroep.	Voor Wetland Wonen is het niet mogelijk om inzicht te krijgen in de groep beschermd wonen. Zie ook punt 14, door implementatie van een monitor kan inzicht worden verkregen in deze groep. Voor 2020 geldt dat er in Zwartewaterland één beschermd wonen contract is afgesloten en één contract is "omgeklapt" van beschermd wonen naar regulier wonen.
13	Huisvesting van tienermoeders: In het gebouw van Frion in Zwartsluis worden mensen met een verstandelijke beperking gehuisvest. Hier is tevens een afdeling voor tienermoeders met verstandelijke beperking. Met Frion zijn afspraken gemaakt over de doorstroming van deze bewoners naar een reguliere woning.	Conform afspraak

		Duurzaamheid en leefomgeving
14	Partijen ontwikkelen een methode/maken afspraken om de bovengenoemde afspraken over de verschillende doelgroepen te monitoren.	De gemeente Zwolle ontwikkelt een monitor om afspraken over ex-gedetineerden, dak- en thuislozen en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang in de regio te monitoren. We wachten deze ontwikkeling af.
15	Wetland Wonen ontwikkelt in 2018 nieuw energiebeleid, waarbij een energieneutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050.	In 2020 is de beleidscyclus doorlopen, binnen deze cyclus wordt de wensportefeuille en duurzaamheidsdoelstellingen voor Wetland Wonen herijkt.
16	De gemeente Zwartewaterland stelt in 2018 samen met inwoners, ondernemers en andere partners (Wetland Wonen, huurdersvereniging Zwartewaterwiede) een omgevingsvisie op, waar de energietransitie onderdeel van is.	De omgevingsvisie wordt in 2020 vastgesteld. Voor de energietransitie is een concept programma Energietransitie opgesteld. Daarnaast wordt ook het onderwerp klimaatadaptatie met voorrang aangepakt. In de omgevingsvisie wordt de verbinding met de regio Zwolle met name gelegd i.r.t. de woningbouw opgave in Hasselt.
17	Wetland Wonen streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens Nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen.	De doelstellingen voor de verduurzamingsopgave zijn in 2020 herijkt binnen de beleidscyclus.
18	Alle nieuwbouw wordt vanaf 2019 minimaal BENG (BijnaEnergieNeutraalGebouw) en gasloos gerealiseerd.	Conform afspraak. Bij Wetland Wonen worden nieuwbouwwoningen ontwikkeld binnen de BENG uitgangspunten. Vanaf januari 2021 is de EPC niet langer van toepassing en wordt bij nieuwbouw getoetst op de BENG uitgangspunten.

19	<p>Circa een derde van de bestaande woningen wordt de komende 10 à 15 jaar ingrijpend vernieuwd, waarbij onder andere de energetische kwaliteit van de woningen verbeterd zal worden.</p>	<p>In 2019 is Wetland Wonen gestart met de wijkpak van Genemuiden West, hierbij zouden initieel 126 woningen worden aangepakt. Begin 2020 is de Variant A bestaande uit 45 woningen afgerond. De start voor Variant B+C stond gepland voor september 2020. Dit bleek niet haalbaar. Begin 2020 is namelijk naar voren gekomen dat er funderingsproblemen zijn in de wijk. Het blijkt dat er meer grond/ funderingsonderzoek nodig is om te bepalen of de geplande werkzaamheden mogelijk en financieel haalbaar zijn. Dit probleem is niet eenvoudig op te lossen, mede omdat we te maken hebben met particulier bezit in onze woonblokken. Tevens worden 18 woningen gesloopt waarbij in de huidige planopzet 26 gasloze seniorengeschikte woningen worden teruggebouwd.</p> <p>- In 2018 is een groot schilisolatie opgestart voor 398 woningen in Zwartewaterland en Steenwijkerland, dit project is inmiddels afgerond.</p> <p>- Er is een nieuw isolatieproject opgestart, hierbij worden 181 woningen aangepakt, de uitvoering is gepland voor 2020-2021. Ook particuliere eigenaren kunnen deelnemen bij isolatieprojecten, hiervoor kunnen eigenaren contact opnemen met de aannemer. Uit ervaring is echter gebleken dat deelname nihil is, dit komt omdat de propositie voor particulieren niet voordelig (genoeg) is. Om deze reden wordt niet actief geworven bij particuliere eigenaren.</p> <p>- Voor deze projecten hangt de uiteindelijke opgave af van de deelname van de huurders.</p>
20	<p>Alle woningen die niet onder het vernieuwingsprogramma vallen en waarbij de schil nog niet geïsoleerd is, worden in 2018 en 2019 voorzien van schilisolatie.</p>	

21	De huurdersvereniging heeft de intentie om energiecoaches op te laten leiden. De huurdersvereniging zal hiervoor de Centrale Toegang benaderen om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt met behoud van uitkering op te leiden, zodat deze door gemeente en corporatie ingezet kunnen worden. Huurders hoeven hiervoor geen vergoeding te betalen. Partijen kunnen nadere afspraken maken over een bijdrage voor de energiecoach.	Het plan van aanpak voor de pilot energiecoaches is vastgesteld. Het streven is om in 2020 energiecoaches te werven en te starten met gesprekken met woningeigenaren en huurders. De pilot is ingezet in de gemeente Steenwijkerveld.
22	De huurdersvereniging is voornemens om voorlichtingsbijeenkomsten te organiseren, om huurders te enthousiasmeren voor verduurzaming en hierover ook schriftelijk te informeren middels de huurderskrant en de website van de huurdersvereniging en daarmee in te spelen op de actualiteit.	De Huurdersvereniging gebruikt hier nu de website en huurderskrant voor. In 2019 heeft de huurdersvereniging in Hasselt een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd over duurzaamheid. Hier kwamen interessante zaken uit naar voren. Huurders begrijpen het belang van duurzaamheid en het verduurzamen van woningen, ook is er begrip dat er een ontwikkelopgave ligt richting de toekomst, men voelt zich hierbij betrokken.
23	Duurzaamheid omhelst naast het energievraagstuk onder andere ook de grondstoffenproblematiek. Grondstoffen worden steeds schaarser terwijl de vraag ernaar toe blijft nemen. Wereldwijd worden stappen gezet naar een duurzamere economie en de rijksoverheid heeft als doel dat de Nederlandse economie in 2050 volledig circulair moet zijn. In een circulaire economie wordt afgestapt van de lijn <i>produceren, consumeren, weggooien</i> . Alle grondstoffen worden hergebruikt en er bestaat geen afval meer. Om inzicht te krijgen hoe wij deze transitie vorm kunnen geven organiseren wij een inspiratiebijeenkomst.	Deze bijeenkomst wordt in 2020 in een samenwerking tussen Wetland Wonen, de gemeente Zwartewaterland, de gemeente Steenwijkerveld en Woonconcept in 2020 georganiseerd.
24	De gemeente Zwartewaterland is voornemens om wijkontwikkelingsplannen (WOP) op te stellen in samenwerking met marktpartijen, Wetland Wonen, bewoners en bewonersvertegenwoordigingen.	In 2020 wordt door de Gemeente Zwartewaterland een nieuwe omgewingsvisie vastgesteld.
25	De gemeente Zwartewaterland ondersteunt initiatieven in de wijk door middel van "Samen Actief".	Conform afspraak

26	Uit efficiencyoverwegingen proberen Wetland Wonen en de gemeente planningen op elkaar af te stemmen bij renovatieprojecten en de aanpak van de openbare ruimte.	Conform afspraak
27	Wetland Wonen ondersteunt met het WIKA fonds plannen en initiatieven van bewoners.	Conform afspraak
28	Wetland Wonen houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, waar mogelijk in samenwerking met de huurdersvereniging en koppelt relevante gegevens terug.	In oktober 2019 zijn panelbijeenkomsten gehouden voor de leeftijdscategorie 55 en 70 jaar en ouder, hierbij hebben we binnen panels de gespeken gevoerd over woonwensen nu en in de toekomst. De inzichten worden door Wetland Wonen meegenomen bij toekomstige beleidsoverwegingen.
29	Partijen zetten zich in om woonoverlast te beperken:	
	<ul style="list-style-type: none"> . De gemeente kent een meldpunt waar onder andere overlast tussen buren gemeld kan worden. . In een gezamenlijk overleg tussen gemeente en Wetland Wonen over zorg en veiligheid worden huurachterstanden en (woon-)overlast besproken. 	Conform afspraak
	Wonen, services en zorg	
30	Wetland Wonen houdt bij nieuwbouw en groot onderhoud rekening met een groeiende vraag naar beter toegankelijke woningen, zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De gemeente zorgt voor een toegankelijke woonomgeving.	Conform afspraak
31	De gemeente Zwartewaterland neemt deel aan de bewustwordingscampagne <i>Lang Zult u Wonen</i> . Dit om inwoners te informeren over de mogelijkheden die er zijn om de woning geschikt te maken om hierin langer zelfstandig te blijven wonen.	Conform afspraak
32	De gemeente Zwartewaterland stelt sinds 1 juni 2017 de "blijverslening" beschikbaar voor de particuliere woningeigenaar om aanpassingen in de woning die er op gericht zijn op om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen te financieren.	Er is vanuit de gemeente informatie verstrekt over de mogelijkheden voor een "blijvers"lening, tot op heden is de animo beperkt. Dit heeft onder meer te

		maken met het feit dat de reguliere rentetarieven in de markt op dit moment heel voordelig zijn.
33	De huurdersvereniging is op zoek naar een mogelijkheid om mensen wegwijs te maken bij het aanvragen van huur- of zorgtoeslag of zorgmiddelen van de WMO. Mensen kunnen dan ook terecht voor een gesprek bij problemen over de leefbaarheid in de woonomgeving. De huurdersvereniging gaat in 2018 samen met de gemeente onderzoeken of zij kunnen aansluiten bij het Advies-, Informatie- en Ontmoetingspunt in de bibliotheken. In deze AIO punten participeren meer maatschappelijke partijen.	Vanuit de huurdersvereniging is een vrijwilliger betrokken die mensen helpt bij aanvragen van bijvoorbeeld toeslagen of doorverwijzingen. De huurdersvereniging geeft aandacht aan dit onderwerp via website, huurderskrant en bijeenkomsten.
34	In nauw overleg met betrokken partijen (Wetland Wonen, Woonzorgconcern IJsselheem en Stichting De Meente, PGVZ) wordt De Meente in Genemuiden voor een deel herontwikkeld.	De 1e fase sloop, 41 appartementen Zuidwal Akkertjes is uitgevoerd. De 2e fase sloop zal in de loop van 2020 zijn afgerond. Start bouw 1e fase wordt verwacht najaar 2021.
35	Wetland Wonen is in gesprek met Frlon over de toekomstige zorgvraag in Zwartsluis.	Frlon heeft het contract (pro forma) opgezegd per 2022. Er is overleg over de mogelijkheden voor door verhuur aan Frlon voor gebouwdeel 1. Er worden door Wetland Wonen voorbereidingen getroffen voor de ombouw van 24 intramurale zorgwoningen naar zelfstandige huurwoningen voor gebouwdeel 2.
Bouwen voor vitale kernnen		
36	De gemeente zorgt voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen. Wetland Wonen betaalt voor sociale huurwoningen een vaste lage grondprijs.	Voor de locaties Trekschuit en INBalans te Hasselt is Wetland Wonen in overleg met de Gemeente Zwartewaterland. Naar verwachting zal de gemeente Zwartewaterland in het najaar 2020 een besluit nemen.
37	Om de sociale huurvoorraad op peil te houden voert Wetland Wonen de volgende projecten uit:	<ul style="list-style-type: none"> - Herontwikkeling De Meente, Genemuiden. - Heroriëntatie op herontwikkeling gebied Mulerstraat, Hasselt. Dit is afhankelijk van de besluitvorming van de gemeente

	<p>Zwartewaterland over locatie Trekschuit en INBalans.</p> <ul style="list-style-type: none">- Verduurzaming en herontwikkeling woningen Binnenlanden-West, Genemuiden, uitvoering en planning is afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek van de funderingsproblemen.- Sloop-nieuwbouw Julianastraat, Genemuiden.- Onderzoek toekomstvisie Vicariehof, Hasselt.- Stichting Frion uit Zwolle heeft pro-forma de huur opgezegd per 2022 voor de gehele locatie. Men ziet wellicht nog mogelijkheden voor een kleinschalige voorziening voor circa 18 cliënten (scheiden wonen en zorg). <p><u>Mogelijk scenario:</u></p> <p>Gebouw 2 (24 eenheden) aan de Fortresslaan verder verbouwen tot zelfstandige wooneenheden. Reguliere verhuur in relatie tot woonvisie en behoeft Zwartsluis.</p> <p>Gebouw 1 (24 eenheden incl. dagbesteding) aan de Baanstraat: 1^e en 2^e verdieping ombouwen tot zelfstandige wooneenheden voor kleinschalig groepswonen Frion. Begane grond verhuur aan huisarts, mits dit past binnen de regelgeving.</p>
--	--