

Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018 – 2022 Jaarschijf 2020



wetland
wonen



Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen



de veste
huurdersvereniging • steenwijkerland



omniawonen
Iedereen een Huurbasis

WON
CONCEPT

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Partijen	4
Handtekeningenblad	5
Jaarschijf 2020.....	7

Inleiding

Het eerste doel van de Woningwet 2015 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.

De woningwet creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. 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.

In 2017 zijn tussen de gemeente Steenwijkerland, de woningcorporaties Stichting Woonconcept, Stichting Wetland Wonen Groep, Stichting Omnia Wonen en de huurdersorganisaties Huurdersvereniging De Veste, Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen, meerjarige prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2018 tot en met 2022. Bij de evaluatie van de jaarschijf 2018, in maart 2019, is gebleken dat de doelstellingen van de betrokken partijen nog in lijn zijn met de meerjarige afspraken. 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 Steenwijkerland. Voor 2020 zijn deze daarom niet veranderd. Wel wordt per afspraak op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de stand van zaken en op welke manier er in 2020 uitvoering wordt gegeven aan de afspraak.

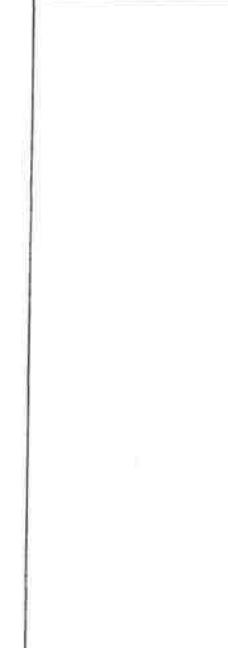
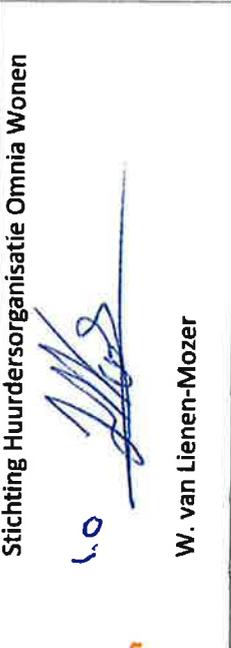
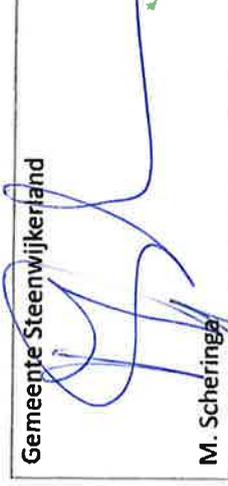
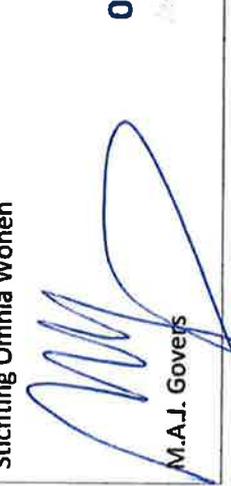
Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte meerjarige prestatieafspraken en de uitvoering conform de jaarschijf 2020. Voor de inhoudelijke toelichting en onderbouwing van de meerjarige afspraken wordt verwezen naar de meerjarige Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022.

Partijen

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

1. Gemeente Steenwijkerland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Scheringa, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
 2. Stichting Woonconcept, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw N.Y. Peeters, hierna te noemen: **'Woonconcept'**.
 3. Stichting Wetland Wonen Groep, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.M. Timmerman, hierna te noemen: **'Wetland Wonen'**.
 4. Stichting Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M.A.J. Govers, hierna te noemen: **'Omnia Wonen'**.
 5. Huurdersvereniging De Veste, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer W. Sommer, hierna te noemen: **'De Veste'**.
 6. Huurdersvereniging Zwartewaterwiede, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw M. de Boer-Nijhuis, hierna te noemen: **'Huurdersvereniging Zwartewaterwiede'**.
 7. Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de regiovertegenwoordiger, mevrouw W. van Lienen-Mozer, hierna te noemen: **'SHOW'**
- Woonconcept, Wetland Wonen en Omnia Wonen, ook te noemen: **'de corporaties'**.
De Veste, Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en SHOW, ook te noemen: **'de huurdersorganisaties'**.

Handtekeningenblad

<p>Gemeente Steenwijkerland</p>  	<p>M. Scheringa</p> 	<p>Stichting Wetland Wonen Groep</p>  	<p>Huudersvereniging Zwartewaterwiede</p>  <p>M. de Boer-Nijhuis</p>
<p>M.M. Timmerman</p> 	<p>Stichting Woonconcept</p> 	<p>N.Y. Peeters</p> 	<p>Huudersvereniging De Veste</p>  <p>S. Veenstra</p>
<p>Stichting Omnia Wonen</p> 	<p>omniawonen</p> 	<p>Stichting Huudersorganisatie Omnia Wonen</p> 	<p>M.A.J. Govers</p>  <p>W. van Lienen-Mozer</p>

Jaarschijf 2020

In onderstaand overzicht is per afspraak aangegeven wat de stand van zaken is en welke uitvoering in 2020 wordt gegeven aan de afspraak. De nummers refereren aan de nummers zoals terug te vinden in de meerjarige prestatieafspraken 2018-2022.

Nr.	Afspraak	2020
A	Betaalbaarheid	
1	De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Naar aanleiding van de uitkomsten van het woonlasten(behoeft)onderzoek (zie afspraak 2) wordt bepaald wat er voor de komende jaren nodig is onder de kwaliteitskortingsgrens, o.a. voor jongeren (18-23).	<p>In 2020 wordt het aantal benodigde woningen onder de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens gemonitord.</p> <p>Woonconcept – Voor de periode t/m 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 15% van de woningvoorraad blijft in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. • Voor de periode t/m 2022 blijft 60% in het segment tussen kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. <p>Wetland Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wetland Wonen heeft 52 woningen in Steenwijkerland gelabeld voor jongeren. Dit betekent dat deze woningen bij verhuur altijd maximaal een huur hebben tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44 per maand). • Wij monitoren de reactiegraad, wachttijd en slaagkans voor de verschillende leeftijdsgroepen waaronder de leeftijdscategorie tot 23 jaar. <p>Gemeente:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Het aantal benodigde woningen onder de kwaliteitskortingsgrens wordt bepaald in het woningmarktonderzoek dat in 2020 wordt uitgevoerd in aanloop naar de nieuwe gemeentelijke woonvisie.
2	<p>In 2018 wordt in opdracht van alle partijen een woonlasten(behoefte)onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksvraag wordt door partijen gezamenlijk geformuleerd. Doel is inzicht te krijgen in de woonlasten en de benodigde aantallen beschikbare huurwoningen per huurprijsegment. Uitkomst van het onderzoek is een indicatie van de toekomstige benodigde omvang. Op basis van de uitkomsten concretiseren we de afspraken (Kostenverdeling van het onderzoek: 50% gemeente en 50% corporaties naar rato van het DAEB-bezit).</p>	<p>Het woonlastenonderzoek, dat in 2018 is uitgevoerd, geeft aan dat nog steeds 29% van de bewoners een betalingsrisico heeft. Alle partijen kijken met een brede scope naar de mogelijkheden de woonlasten zo laag mogelijk te houden.</p> <p>Woonconcept gaat o.a. aan de slag met:</p> <ul style="list-style-type: none"> Continuering gematigd (inflatievolgend) huurbeleid Toolbox betaalbaarheid (o.a. de inzet van de woonlastencalculator) Inzet van de voorzieningenwijzer Onderzoek naar mogelijkheden bewoners met betaalproblemen te laten verhuizen naar een beter betaalbare woning <p>Wetland Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Invoer tweehurenbeleid. Kandidaten met een inkomen < Euro 22.700 of < Euro 30.825 kunnen huren met een passende huurprijs, de huur wordt in die gevallen afgetopt op de 1^e of 2^e aftoppingsgrens. Gematigde huurverhoging, in 2019 inflatievolgend met 1,6%. Inzet voorzieningenwijzer. Pilot inzet energiecoaches.

3	<p>Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huissuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af:</p> <p>a. Corporaties onderzoeken de mogelijkheid huurders met een zeer problematische financiële situatie (tijdelijk en vrijwillig) de huur te laten inhouden op de uitkering.</p> <p>b. De gemeente (deels i.s.m. de IGSD) onderzoekt voor inwoners met een zeer problematische financiële situatie de mogelijkheid voor (tijdelijke) lastenverlichting van andere vaste lasten, zoals gemeentelijke heffingen.</p>	<p>De benodigde omvang van de verschillende huurprijssegmenten wordt verwerkt in de portefeuillestrategieën van de woningcorporaties.</p> <p>a. Als uit de overleggen met de stakeholders in 2019 blijkt dat dit mogelijk is, wordt deze mogelijkheid voor een deel van de huurders mogelijk gemaakt.</p> <p>b. Op basis van onderzoek in 2019 wordt in 2020 besloten of ouderen met alleen AOW, al dan niet in aanmerking kunnen komen voor kwijtschelding van gemeentelijke belastingen. Inwoners met een inkomen op bijstandsniveau en geen vermogen komen al in aanmerking voor kwijtschelding.</p>
4	<p>c. Corporaties zoeken vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand. Hiervoor is al een 'pilot' gestart, deze levert input voor het vervolg. Er wordt gewerkt aan een goede samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken en er wordt aangehaakt bij een gezamenlijke multiprobleem aanpak.</p>	<p>c. Corporaties hebben vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand, ze volgen hierbij ieder hun eigen proces.</p> <p>De samenwerking bij opvolging van signalen heeft nog de nodige aandacht. Dit is tot op heden nog onvoldoende van de grond gekomen en is daarmee een opgave voor 2020. Zie ook afspraak 2.1.</p>
5	<p>Partijen onderzoeken in 2018 het aanbieden van de voorzieningenwijzer (een digitaal hulpmiddel om te controleren of alle financiële regelingen benut worden met persoonlijk advies en ondersteuning door een budgetcoach, zie afspraak 5) aan nieuwe en zittende huurders. Bij positief resultaat kan de voorzieningenwijzer ingevoerd worden. Gemeente en corporaties dragen aan deze voorzieningenwijzer gezamenlijk financieel bij (naar rato aantallen sociale huurwoningen).</p> <p>De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders voor te lichten over betaalbare woonlasten. Dit kan bijvoorbeeld door algemene informatie bij bijeenkomsten, specifieke projecten en door de inzet van budgetcoaches.</p>	<p>De voorzieningenwijzer wordt, in eerste instantie als pilot, vanaf 2020 aangeboden in Steenwijkerland.</p>
5		<p>In 2020 bieden de huurdersorganisaties voorlichting aan de huurders via de website en de huurderskrant.</p>

	<p>Woonconcept: Minimaal 75% van eigen sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Woonconcept constateert dat de eigen streefhuurprijzen op termijn onder dit percentage komen. In 2018 gaat Woonconcept, met de uitkomsten van het woonlastenonderzoek, aan de slag met het huurprijsbeleid en het huurakkoord dat in 2019 gaat gelden. Woonconcept maakt door middel van een woonlastencalculator voor de individuele toekomstige huurder zichtbaar of de totale woonlasten betaalbaar zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> In 2019 is door Woonconcept in samenspraak met de huurdersverenigingen een huurakkoord opgesteld. De jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie is gelijk aan de jaarlijkse inflatie. Hierbinnen is sprake van differentiatie, waarmee we zorgen dat de huren van de woningen zo goed mogelijk passen bij de kwaliteit. Dit huurbeleid wordt gecontinueerd. Minimaal 75% van de sociale huurwoningvoorraad van Woonconcept heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Deze minimale omvang garanderen wij in ieder geval voor de periode t/m 2022. Bij nieuwbouw hanteert Woonconcept het uitgangspunt dat we woningen bouwen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens.
	<p>Wetland Wonen: Minimaal 75% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van het twee-huren-beleid, waarbij de huurprijs afgestemd kan worden op het inkomen van de huurder. 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. De uitkomsten van het woonlastenonderzoek en het onderzoek naar tweehurenbeleid worden meegenomen in een nieuw huur(prijs)beleid dat in 2019 gaat gelden.</p>	<p>Om de betaalbaarheid voor senioren in de toekomst te waarborgen heeft Wetland Wonen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om ook in de toekomst minimaal 75% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te laten vallen. Per september 2019 is het tweehurenbeleid van kracht. Met invoering van het tweehurenbeleid zorgen we ervoor dat ook de aanleunwoningen bereikbaar zijn voor de doelgroep. Er is daarom geen nader onderzoek gedaan om te kijken of ook 75% van de</p>

		aanleunwoningen een huurprijs onder de 1 ^e aftoppingsgrens heeft.
	<p>Omnia Wonen: Minimaal 70% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en minimaal 60% onder de eerste aftoppingsgrens.</p>	<p>63,8% van de sociale woningvoorraad van Omnia Wonen heeft een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens, dit is 3,3 % meer dan in 2019. 74,1% heeft een streefhuur onder de 2e aftoppingsgrens, dit is 0,6% meer dan in 2019.</p>
B	Voorraad en beschikbaarheid	
6	<p>Voor de periode 2018 t/m 2022 zorgen de corporaties ervoor, dat voor Steenwijk/Tuk de reguliere sociale huurwoningvoorraad (peildatum stand 1-1-2017) geconsolideerd blijft tot licht groei, voor de noordelijke kernen is dit geconsolideerd tot geleidelijke afname en voor de zuidelijke kernen is dit een geleidelijke afname. Per saldo zal dit leiden tot een lichte afname. De woonvisie geeft aan voor de gemeente als geheel tenminste de nullijn aan te houden en mogelijk een lichte groei te voorzien. Corporaties en gemeente hebben verschil in inzicht over de toekomstige woningbehoefte. Hierover wordt in 2018 nader helderheid verschaft.</p>	<p>Wat betreft afname danwel toename van de huurwoningvoorraad hebben gemeente en woningcorporaties het standpunt 'we agree to disagree'.</p> <p>Het investeringsplan noordelijke kernen en Steenwijk is medio 2018 vastgesteld, met daarin de aantallen nieuwbouw t/m 2023. In 2019 is gestart met de uitvoering van de investeringsopgave. De woningcorporaties zetten zich in voor het aanhouden van de nullijn in 2022. We maken ons wel zorgen over de haalbaarheid hiervan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor het monitoren van de omvang van de sociale huurwoningvoorraad wordt een totaaloverzicht 'recente afname en verwachte toename' opgesteld. • De gemeente, Wetland Wonen en Woonconcept hebben een locatieatlas opgesteld. Hieruit blijkt dat er nog gezocht moet worden naar nieuwe locaties.

<ul style="list-style-type: none"> • Voor de projecten maken de gemeente en Woonconcept een kalender met kritische data, zodat het makkelijker wordt om bij te sturen en onnodige vertraging te voorkomen. • De gemeente gaat voortvarend om met publiekrechtelijke procedures bij nieuwbouwlocaties. • Steenwijkerwold – Voor deze kern wordt een dorpsvisie opgesteld. Onderdeel hiervan zijn de projecten van Woonconcept. • De Gagels – Er wordt gestart met een gezamenlijke wijkvisie in 2020. • Betap Crilux – Samen met de gemeente moet voor deze locatie de procedure voor het bestemmingsplan opgepakt worden in 2020. • Vijverhof – Woonconcept onderzoekt met de ontwikkelaar wat de mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw op deze locatie. 	<p>Wetland Wonen</p> <p>Voor de komende jaren zijn meerdere nieuwbouwprojecten gepland waaronder meerdere nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten in Vollenhove met een totale nieuwbouwopgave van 46 woningen t/m 2024. In St. Jans klooster geldt een opgave van 34 woningen. Voor Steenwijk is de nieuwbouwopgave 72 woningen en voor de noordelijke kernen staan circa 45 nieuwbouwwoningen gepland. Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat Wetland Wonen</p>
---	--

		<p>de haalbaarheid van projecten onderzoekt op basis van de marktvraag. Er is afgesproken dat er bouwrijpe kavels worden geleverd door de gemeente, de nieuwbouwplanning is hier van afhankelijk. In de genoemde aantallen is de sloop- en verkoopopgave niet verwerkt.</p> <p>Per saldo neemt het bezit van Wetland Wonen in de zuidelijke kernen toe met ca 4 woningen t/m 2022. De nieuwbouwoopgave voor Steenwijk en de noordelijke kernen is met name gepland in de periode 2021 – 2024.</p>
7	<p>Partijen willen dat woningzoekenden laagdrempelig en op eenvoudige wijze een woning kunnen vinden in de gemeente Steenwijkerland. We constateren dat het bezit van de woningcorporaties in de gemeente op dit moment niet is aangesloten op één woonruimteverdeelsysteem. In 2018 brengen we in kaart wat de mogelijkheden zijn. Uitgangspunt is aansluiten op bestaande verdeelsystemen.</p>	<p>Woonconcept sluit aan bij het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van de corporaties in Drenthe. Wetland Wonen sluit aan bij het woonruimteverdeelsysteem 'de Woningzoeker' van de regio Zwolle. Omnia Wonen blijft het eigen woonruimteverdeelsysteem behouden.</p> <p>Woningen in Steenwijkerland worden via deze systemen aangeboden. In 2020 informeren de corporaties in Steenwijkerland toekomstige huurders over elkaars woonruimteverdeelsystemen en plaatst ook de gemeente hierover een informerende tekst op haar website.</p> <p>Om de kansen voor de starters op de woningmarkt te vergroten is tijdige inschrijving belangrijk. Voor jongeren die 16 of 17 zijn, moet het mogelijk zijn om vroegtijdig te anticiperen op hun toekomstige woonbehoefte. We</p>

	<p>onderzoeken hiervoor de mogelijkheden bij iedere corporatie.</p> <p>In 2018 is besloten dat een nieuwe woningmarktmonitoringsystematiek weinig toegevoegde waarde heeft.</p> <p>De benoemde onderdelen worden in de cyclus van de prestatieafspraken gemonitord.</p> <p>Ten aanzien van de marktdruk (c):</p> <p>Wetland Wonen maakt gebruik van De Woningzoeker en kan hiermee gegevens ophalen over de marktomstandigheden per kern en gemeente. De reactietijd, wachttijd en slaagkans worden voor verschillende leeftijds categorieën gemonitord.</p> <p>Woonconcept start in 2020 met een nieuw woonruimteverdeelstelsel. Vanuit dit systeem is monitoring mogelijk.</p> <p>Omnia Wonen hanteert een distributiesysteem waarbij wachttijd, zoektijd en slaagkans niet worden gemeten.</p> <p>De gemeente spant zich in 2020 in voor het aanbieden van voldoende bouwlocaties voor sociale huurwoningen, conform de afspraken die zijn gemaakt in het traject rond de investeringsopgave in de noordelijke kernen en Steenwijk.</p> <p>Conform afspraak.</p> <p>Corporaties verkopen in principe geen nieuwe sociale huurwoningen binnen een periode van 15 jaren na aanbouw. Indien nieuwe sociale</p>
8	<p>Om inzicht te hebben in de druk op de sociale woningvoorraad, monitoren corporaties samen met de gemeente de beschikbaarheid op een uniforme manier. Partijen formuleren en geven in 2019 gezamenlijk een opdracht voor het ontwikkelen en beheren van een woningmarktmonitor Steenwijkerland. Deze monitor wordt betaald middels een verdeelsleutel (50% gemeente en 50% corporaties, naar rato van het aantal sociale huurwoningen). In de monitor wordt jaarlijks stilgestaan bij:</p> <p>a. het aantal sociale huurwoningen en de voorraadontwikkeling naar CBS buurt/wijk en (dorps)kern;</p> <p>b. het aandeel toegewezen woningen voor de realisatie van de taakstelling statushouders en bijzondere doelgroepen zoals de uitstroom uit beschermd wonen;</p> <p>c. de marktdruk binnen de sociale huur aan de hand van de 'wachttijd/zoektijd/slaagkans', 'populariteit' en 'leegstand' op het niveau zoals aangegeven onder a.;</p> <p>d. het aandeel goedkope en betaalbare (tot 1e aftoppingsgrens) sociale huurwoningen;</p> <p>e. het aantal huurachterstanden en huissuitzettingen;</p> <p>f. het aantal goedkope koopwoningen.</p>
9	<p>De gemeente zorgt voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en scheidt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen.</p>
10	<p>Corporaties betalen voor de toevoeging van sociale huurwoningen een vaste lage grondprijs overeenkomstig het actuele gemeentelijke grondprijzenbeleid.</p>

	<p>huurwoningen door de woningcorporaties binnen een periode van 15 jaar worden verkocht na oplevering van de woning, dan geldt een verrekeningsregeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De verrekeningsregeling heeft betrekking op nieuwe sociale huurwoningen waarbij de woningcorporatie grond van de gemeente koopt ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen. De regeling gaat in vanaf ondertekening van de Jaarschijf 2020 van de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 en is geldig totdat er nieuwe afspraken over de verrekeningsregeling worden gemaakt; ▪ Op moment van uitpanding wordt de grondprijs vastgesteld als ware de grond bedoeld voor een te realiseren koopwoning, die qua woningtypologie overeenkomt met de uit te ponden sociale huurwoning (prijs A), op basis van de in dat jaar geldende Grondprijzenbrief; ▪ Daarnaast wordt op moment van uitpanding gekeken wat de dan geldende grondprijs is voor een sociale huurwoning (prijs B, vaste lage grondprijs), op basis van de in dat jaar geldende Grondprijzenbrief; ▪ Bij uitpanding betaalt de wederpartij (=woningbouwcorporatie) 50% van het verschil tussen prijs A en prijs B <u>vast</u>,
--	--

		<p>terwijl de andere 50% van het verschil in 15 jaar lineair wordt afgebouwd;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hiermee bestaat het te verrekenen bedrag uit enerzijds een vaste component en anderzijds een variabele component die jaarlijks wordt afgebouwd.
11	<p>De gemeente informeert de woningcorporaties bij relevante wijzigingen in bestemmingsplannen, die betrekking hebben op het bezit van de woningcorporaties.</p>	<p>Conform afspraak.</p>
	<p>Woonconcept; Door sloop/nieuwbouw en verkoop in de noordelijk en zuidelijk kernen is er sprake van afname van de sociale huurwoningvoorraad bij Woonconcept. Wij focussen ons op de kern Steenwijk zelf. De krimp in de noordelijke en zuidelijke kernen gaan we niet geheel compenseren in de kern Steenwijk. Om de voorraad sociale huurwoningen in de kern Steenwijk voor Woonconcept op peil te houden is het nodig om te investeren in nieuwbouw. Deze nieuwbouw kunnen we realiseren op de locatie Betap/Crilux. Hiervoor is het noodzakelijk om een ontheffing te verkrijgen en medewerking van de gemeente in de bestemmingsplanprocedure. We werken toe naar een energie neutrale portefeuille in 2050. Renovaties worden vanaf 2020 richting energieneutraal uitgevoerd. De route (routekaart) hiervoor wordt nog bepaald. Het doel is bij renovatie meteen de stap te maken naar energieneutraal, zodat er geen onnodige tussentijdse investeringen gedaan hoeven worden om een labelstap te maken. Dit alles doen we met een kostendekkende aanpak.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie 'De Gouden Engel' – Hier zijn 21 appartementen gepland. De geplande start van de bouw en oplevering is in 2020. • Prins Bernhardstraat – In 2020 wordt het bestemmingsplan aangepast en start de bouw van 5 woningen. • Bloemenbuurt in Steenwijk West – In 2020 is het bestemmingsplan gereed en worden de woningen gesloopt. De geplande start van de nieuwbouw wordt verwacht aan het einde van 2020. • Park- en Kanaalstraat in Steenwijk West – Afhankelijk van het proces met het uitverhuizen van de bewoners kan in 2020 gestart worden met de bouw. • President Kennedystraat in de Gagels – De bestaande woningen worden gesloopt en de planvorming wordt opgestart. Dit hangt samen met de op te stellen wijkvisie voor de Gagels.

		<ul style="list-style-type: none"> Bergstein in Tuk – In 2020 wordt de bestemmingsplanprocedure afgerond en kan gestart worden met de bouw. In januari 2020 draagt Woonconcept 147 woningen over aan Wetland Wonen. Dit betreft voorraad in de noordelijke kernen.
	<p>Wetland Wonen; verwacht in de zuidelijke kernen een lichte krimp en zet waar nodig in op vernieuwing door sloop/nieuwbouw en verduurzaming van het bezit. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats op locaties binnen de kernen. Voor het overgenomen bezit in de noordelijke kernen worden kernvisies opgesteld in samenwerking met de gemeente. In Steenwijk zal Wetland Wonen investeren in nieuwbouw conform de afspraken rondom de overname van bezit Steenwijkerland.</p>	<p>Wetland Wonen verwacht in de komende jaren in de zuidelijke kernen een lichte (demografische) krimp. Hier spelen we op in door de verkoop van woningen. Door sloop en nieuwbouw worden tot 2022 netto 25 woningen toegevoegd, voor een deel gebeurt dit op locaties waar woningen al de laatste jaren zijn gesloopt. Door de aankoop van de 147 woningen van Woonconcept en geplande nieuwbouw zal het bezit van Wetland toenemen met circa 163 woningen in 2020.</p>
	<p>Omnia Wonen; voegt geen woningen meer toe (geen kerngebied), heeft geen sloopplannen, heeft de intentie haar woningen in Oldemarkt (13) te verkopen aan Wetland Wonen (en als er geen overeenstemming komt de woningen aan zittende huurders te verkopen en de dan nog resterende woningen bij mutatie tegelijkertijd te huur (in geliberaliseerde segment!) en te koop aan te bieden) en haar woningen in Eesveen (6) te verkopen aan zittende huurders en de dan nog resterende woningen bij mutatie te verkopen.</p>	<p>Verkoop van 19 woningen (13 Oldemarkt, 6 Eesveen) aan Wetland Wonen is in 2019 niet doorgegaan en worden te koop aangeboden aan de zittende huurders. Bij mutatie worden de woningen bij voldoende interesse verhuurd en anders verkocht.</p>
C	Kwaliteit en Duurzaamheid	
12	Corporaties streven naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050, of zoveel eerder als mogelijk.	<p>Woonconcept heeft een routekaart ontwikkeld naar een energieneutrale voorraad in 2050. In 2020 heeft Woonconcept een fasering uitgewerkt, waarbij een concrete doelstelling voor 2030 is geformuleerd.</p>

		<p>Wetland Wonen wil zich ervoor inzetten om al eerder dan in 2050 energieneutraal te zijn. Omdat het onmogelijk is om de technische ontwikkelingen over 10 jaar of langer te voorspellen, focussen we op een energie-index van 1,05 in 2023. Deze index ligt in lijn met de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. De strategie van Omnia Wonen is nog in ontwikkeling en mede afhankelijk van de warmtetransitievisie van de gemeente.</p>
13	<p>Alle nieuwbouw wordt vanaf 2019 minimaal BENG (BijnaEnergieNeutraalGebouw) en NOM of NOM-ready gerealiseerd.</p>	<p>Woonconcept streeft ernaar de nieuwbouw energieneutraal te realiseren. Wanneer dit financieel niet haalbaar blijkt, wordt de beste duurzaamheidsoplossing gerealiseerd die financieel wel mogelijk is.</p> <p>Bij Wetland Wonen worden nieuwbouwwoningen ontwikkeld binnen de BENG uitgangspunten. In St. Jans klooster worden o.a. 14 nieuwe energiezuinige BENG woningen gebouwd, de oplevering is gepland in 2020.</p>
14	<p>De huurdersverenigingen van Woonconcept en Wetland Wonen nemen een rol op zich om bewoners voor te lichten over de voordelen van energiemaatregelen in het algemeen en bij renovatieprojecten in het bijzonder (bvb door inzet energiecoaches).</p>	<p>Wetland Wonen en Huurdersvereniging Zwartewaterwiede hebben in 2019 een pilot voorbereid voor de gemeente Zwartewaterland. Afhankelijk van het resultaat kan deze ook worden ingezet in Steenwijkerland. Het beeld is dat de inzet van energiecoaches het beste werkt in relatie met een concreet project.</p> <p>Bij nieuwbouw maken we geen gebruik van energiecoaches. Het gaat dan over gespecialiseerde kennis die niet verwacht kan</p>

		<p>worden van vrijwilligers. Wetland Wonen zet bij nieuwbouwprojecten in op meer tijd en ruimte voor nazorg door projectleider na oplevering. Huurdersvereniging de Veste is aan deze afspraak niet toegekomen. Woonconcept maakt de inzet van energiecoaches in 2020 onderdeel van de opgave die ze heeft t.a.v. duurzaamheid.</p> <p>In 2020 wordt een inspiratiebijeenkomst georganiseerd over circulaire economie in relatie tot de opgave in de sociale huurwoningvoorraad. Wetland Wonen neemt hierin het voortouw. Voor Woonconcept is circulair bouwen geen reële optie. We leggen onze focus op het verduurzamen van onze voorraad en zijn terughoudend t.a.v. dit thema.</p> <p>Conform afspraak.</p>
15	<p>Gemeente, Woonconcept en Wetland Wonen initiëren een gezamenlijke inspiratiebijeenkomst over circulaire economie in relatie tot de opgave in de sociale huurwoningvoorraad.</p>	
16	<p>Corporaties hebben aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Projecten en investeringen sluiten aan bij het karakter en de kwaliteit van de betreffende kern of wijk en leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving, in balans met de volkshuisvestelijke doelstellingen.</p>	
17	<p>De gemeente neemt initiatief voor het ontwikkelen van een energievisie/duurzaamheidskaart voor 2019. Hiermee wordt aan de corporaties duidelijkheid verschaft over de fasering op wijk- en buurtniveau van bijvoorbeeld het aansluiten van het gasnetwerk of aansluiten op een warmtenetwerk. Woonconcept en Wetland Wonen maken, vooruitlopend op de duurzaamheidskaart 2019, in 2018 een routekaart naar een energieneutrale woningvoorraad.</p>	<p>In 2020 is een warmtetransitievisie opgesteld in samenwerking met o.a. de woningcorporaties. In de warmtetransitievisie is opgenomen welke energiebronnen in aanmerking komen voor de verschillende gebieden in de gemeente. Na vaststelling van de warmtetransitievisie gaan we met inwoners, woningcorporaties en andere betrokken partijen invulling geven hoe en welke wijken voor 2030 aardgasloos kunnen worden gemaakt.</p>

<p>Woonconcept en Wetland Wonen zoeken, naast de nauwe samenwerking met de gemeente, ook de samenwerking op met andere corporaties om te komen tot een gezamenlijk inzicht en routekaart voor de energietransitie.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • In 2019 start Woonconcept met de herziening van haar kwaliteitsbeleid. Er wordt bepaald wat de basiskwaliteit en het uitrustingsniveau van een woning moeten zijn. In 2020 wordt dit beleid afgerond. • Bij renovatie streven we naar een aanpak richting energieneutraal. Naast woningen die we in één stap energieneutraal maken, verduurzamen we woningen ook stapsgewijs richting energieneutraal. Onze focus ligt in eerste instantie op het verhogen van het comfort van bewoners en het besparen van energie (reductie van het warmtegebruik) en pas in tweede instantie op het opwekken van energie. • We zetten actief in op bewonersparticipatie bij het verduurzamen en verhogen van de kwaliteit van onze woningvoorraad. Zo kennen we bewonersadviesgroepen op projectniveau, een algemene klankbordgroep duurzaamheid en een klankbordgroep kwaliteitsbeleid. <p>Projecten:</p>	<p>Woonconcept; Renovaties worden vanaf 2020 richting energieneutraal uitgevoerd. De route hiervoor wordt nog bepaald. Ons doel is bij nieuwbouw en renovatie meteen de stap te maken naar energieneutraal zodat we geen onnodige tussentijdse investeringen hoeven te doen om een labelstap te maken. We sturen daarom niet op een label B in 2021. De afspraak naar gemiddeld 1,4 in 2021 is voor Woonconcept dus niet haalbaar. Om deze ambitie op het gebied van duurzaamheid te halen is het verkrijgen van een ontheffing van groot belang. De sloop/nieuwbouw/verduurzamingsagenda komt in het gedrang zonder deze ontheffing.</p> <p>Inzet van energicoaches door huurdersvereniging De Veste.</p> <p>Ergieneutrale nieuwbouw vanaf 2019. Hiervoor is wel ontheffing noodzakelijk.</p> <p>We pakken versneld de belangrijkste kwaliteitsknelpunten voor onze bewoners aan.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • In 2019 zijn de voorbereidingen gestart van de duurzaamheidsrenovatie in de Gagels (64 woningen). In 2020 start de renovatie. • De verwachting is dat t/m 2024 de kwaliteit van ongeveer 160 woningen is verbeterd.
	<p>Wetland Wonen; streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen. Wetland Wonen ontwikkelt in 2018 nieuw energiebeleid waarbij een energieneutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050. Huurdersvereniging Zwartewaterwiede is voornemens energiecoaches te laten opleiden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wetland Wonen heeft als doelstelling een gemiddelde energie-index van 1,05 in 2023. Een tweede doelstelling is om in 2023 minimaal 500 woningen (in het hele werkgebied) aardgasloos te hebben. - In 2018 is een groot schiisolatie project opgestart voor 398 woningen in Zwartewaterland en Steenwijkerland, dit project is inmiddels afgerond. - Daarnaast is de wijkaanpak voor 6 woningblokken in De Cartouwe en de Georg Schenckstraat gepland vanaf 2022, bij de planvorming is energetische verbetering van de woningen een belangrijke doelstelling. - Bij nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd volgens de BENG eisen.

	<p>Omnia Wonen; streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen. Eind 2018 had 86,3% van de woningen in Steenwijkerland een groen energielabel (C of beter) en gemiddeld zit het energielabel ruim op B.</p>	<p>Omnia Wonen maakt beleid en lange termijn plannen voor het (zoveel als mogelijk) CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad. Het gaat om het fors terugdringen van de energievraag door isolatie, bewustwording bij huurders en om het duurzaam opwekken van de resterende energievraag. Omnia Wonen heeft van de gemeente nodig dat zij per wijk een visie op de energietransitie formuleert en de regie neemt voor de uitvoering van de transitie. Tot 2024 staan 214 woningen in Steenwijkerland in planning voor planmatig onderhoud, mogelijk in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen. In 2020 is er geen planmatig onderhoud gepland.</p>
D	Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen	
18	<p>Corporaties zetten medewerkers in ten behoeve van de fysieke en sociale leefbaarheid in wijken en buurten.</p>	<p>Woonconcept zet bewonersconsulenten, wijk- en buurtbeheerders en medewerkers incasso in t.b.v. de leefbaarheid.</p> <p>Wetland Wonen heeft 2 medewerkers die o.a. belast zijn met overlastzaken en 1 medewerker die samen met een aantal vaklieden de zorg heeft over de leefbaarheid in buurten. Bij Omnia Wonen is dit ondergebracht in de reguliere formatie.</p>
19	<p>Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen hiervoor beschikbaar te stellen. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar (innovatieve)</p>	<p>Conform afspraak.</p>

	<p>samenwerkingsvormen en oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.</p>	
20	<p>Wanneer er extra inzet nodig is voor het huisvesten van kwetsbare of bijzondere doelgroepen, als (jonge) statushouders, uitstroom uit beschermd wonen, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, huishoudens in multiprobleem situaties of woonwageneigenaren, pakken gemeente en corporaties dit samen op.</p>	<ul style="list-style-type: none"> In 2020 wordt een plan van aanpak opgesteld op basis van de behoeftepeiling van woonwageneigenaren in Steenwijkerland, welke in 2019, in samenwerking met de corporaties is opgestart. Naast de standaard begeleiding vanuit Vluchtelingenwerk wordt aan statushouders de training 'huis en tuin' door bureau Woon talent aangeboden. Dit wordt ondersteund door Woonconcept, Wetland Wonen en de gemeente.
21	<p>In 2018 worden afspraken gemaakt over een samenwerkingsvorm voor een multiprobleem aanpak, ter vervanging van het huidige afstemmingsoverleg op casusniveau. De gemeente neemt hierin een initiërende rol op zich. Partijen nemen vanuit een gezamenlijk doel en vanuit eigen verantwoordelijkheid, een rol bij het oplossen van multiprobleem situaties.</p>	<p>In 2019 is onder regie van Sociaal Werk de Kop een overlegstructuur bepaald voor professionele organisaties. Deze structuur werkt nog niet optimaal en voldoet (nog) niet aan de behoefte van corporaties aan afstemming op wijk- en buurtniveau én op casusniveau (Deze opgave sluit aan bij punt 3c).</p> <p>Woonconcept initieert in het najaar van 2019 een bijeenkomst om samen met een aantal partners (gemeente, sociaal werk de Kop, Wetland en de politie) op strategisch niveau over samenwerken aan leefbaarheid door te praten.</p>
22	<p>De gemeente betreft de woningcorporaties bij de 'aanpak verwarde personen'.</p>	<p>In 2020 wordt het actieplan uitgevoerd samen met alle betrokken partners, waaronder een aantal acties met de woningcorporaties. Aan de woningcorporaties wordt o.a. in 2020 de training</p>

		<p>‘grip op verwardheid’ aangeboden vanuit dit actieplan.</p> <p>In 2020 worden wijkvisies voor wijkvernieuwing in Steenwijkerwold en de wijk de Gagels in Steenwijk opgesteld met een uitvoeringsplan voor de periode 2020-2030. De wijkvisies worden opgesteld met inwoners, sociale partners, Woonconcept en de gemeente. Omnia Wonen is niet actief betrokken bij de ontwikkelingen in de Gagels, maar wordt wel geïnformeerd over voortgang en eindresultaat.</p> <p>Wetland Wonen is voornemens om in 2022 de wijk De Cartouwe in Vollenhove aan te pakken, hiervoor wordt begin 2020 het participatieproces opgestart, de planvorming vindt plaats in overleg met de bewoners.</p> <p>Conform afspraak, met verwijzing naar afspraak 23.</p> <p>In 2019 wordt voor dit onderwerp een proces en planning opgesteld.</p> <p>In 2020 wordt gewerkt met buurtbemiddeling en wordt de integrale ketenaanpak woonoverlast in de steigers gezet. De samenwerkingsafspraken wordt vastgelegd in een convenant.</p>
23	<p>Voor het inventariseren van knelpunten in kernen en wijken worden de bewoners betrokken. Bewoners hebben inspraak als het gaat om fysieke en sociale leefbaarheid en wijkvernieuwing en bewonersinitiatieven worden gestimuleerd.</p>	
24	<p>Corporaties informeren huurders vooraf bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering d.m.v. bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast wordt de individuele situatie tijdens huisbezoeken, een spreekuur of anderszins besproken.</p>	
25	<p>Corporaties en gemeente komen tot een convenant integrale ketenaanpak woonoverlast.</p>	
		<p>Woonconcept; Uitvoering sociale routeplanner Steenwijk-West door een bijdrage aan inzet wijkkracht bij de herstructurering in Steenwijk-West. Woonconcept ondersteunt</p>
		<p>De wijkvisie van Steenwijk West loopt t/m 2025. Onderdeel van de wijkvisie was de sociale routeplanner 2014-2019 en de wijkkracht die in deze periode actief was in de wijk. Vanaf 2020 is</p>

	Stichting Present en het Plusteam. Mandjesoverleg (overleg Woonconcept met meerdere partijen over integrale problematiek in Steenwijkerland).	dat niet meer het geval. Ten aanzien van de sociale opgave wordt Sociaal Werk de Kop in positie gebracht. We verwachten dat Sociaal Werk de Kop haar werk voortborduurde op de opgave die de wijkkracht in 2019 inzichtelijk heeft gemaakt.
	Wetland Wonen ; ondersteunt Stichting Present en Stichting Jy en houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, zo mogelijk in samenwerking met huurdersvereniging Zwartewaterwiede.	- In oktober 2019 houden wij meerdere thema bijeenkomsten waarbij wij bewoners uitnodigen om in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder om o.a. met ons in gesprek te gaan over woonwensen. - Wij stellen middelen beschikbaar voor leefbaarheid via het Wika Fonds.
	Omnia Wonen ; Geen specifieke inzet op leefbaarheid.	
E	Wonen, Welzijn en Zorg	
26	De gemeente inventariseert in 2018 vraag en aanbod in de huisvesting van inwoners met een zorgvraag, inwoners met een verstandelijke of fysieke beperking en inwoners met psychische problematiek. Gemeente en corporaties gaan actief op zoek naar passende huisvesting voor de nieuwe en toekomstige woonvraag (beschut wonen, zelfstandig wonen met ambulante zorg, begeleid wonen).	In 2020 wordt door zorginstellingen, huisvesters en gemeente samengewerkt aan een uitvoeringsplan dat wordt opgesteld op basis van het in juli 2019 door Companen opgeleverde rapport 'Huisvestingsopgave wonen en zorg Steenwijkerland'.
27	Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor de huisvesting van jongeren met een zorg- of begeleidingsvraag, zoals net meerjarige statushouders (binnen de taakstelling), jongeren die uitstromen uit beschermd wonen en jongeren uit de jeugdzorg. De gemeente en de corporaties ontwikkelen gezamenlijk een plan voor de huisvesting van deze jongeren.	Het huisvesten van kwetsbare jongeren is onderdeel van het onder afspraak 26 genoemde uitvoeringsplan.
28	De gemeente neemt de regie in het ontwikkelen van een aanpak op het gebied van wonen en zorg waarbij gebiedsgewijs, op een aantal plekken in de gemeente in kaart wordt gebracht wat er nodig is. In 2018 wordt gestart met enkele brainstormsessies,	Zie afspraak 26. Daarnaast wordt in 2020 uitvoering gegeven aan een plan van aanpak 'inclusief wonen', waarbij drie pilots worden

	<p>waarbij woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorginstellingen en andere lokale partners worden betrokken.</p> <p>Woonconcept en Wetland Wonen onderzoeken in 2019 naar een gezamenlijke aanpak om senioren, die behoefte hebben om door te stromen naar een passende woning (of woonomgeving, bijvoorbeeld beschut wonen) daarbij te helpen. Op deze manier wordt geborgd dat senioren met een fysieke beperking door kunnen stromen naar een passende sociale huurwoning.</p>	<p>uitgevoerd in Steenwijkerland door Wetland Wonen, zorginstellingen en de gemeente.</p> <p>Een gezamenlijke aanpak is onderzocht. In 2020 werken beide corporaties op eigen wijze aan de doorstroom van senioren naar passende huisvesting. Deze afspraak is daarmee afgerond.</p>
29	<p>Gemeente en corporaties stemmen, na inventarisatie in 2018, hun beleid op elkaar af en maken inzichtelijk, welke (woning- of omgevings-) aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende vijf jaar onder de WMO vallen of per corporatie aangeboden worden.</p>	<p>In 2020 wordt gewerkt met een afgestemd beleid, waardoor inzichtelijk is welke aanpassingen de komende vijf jaar onder de WMO vallen of per corporatie worden aangeboden. In 2019 zijn hierover werkafspraken gemaakt.</p>
30	<p>We onderzoeken de mogelijkheid alle informatie met betrekking tot (woning)aanpassingen samen te brengen. Met als doel dat bewoners met vragen over en realisatie van woningaanpassing een duidelijk en consistent antwoord krijgen.</p>	<p>In 2020 wordt gewerkt met een in 2019 opgestelde coherente communicatielijn naar bewoners over de regelingen voor woningaanpassingen.</p>
31	<p>De corporaties geven de vrijgekomen (ingrijpend) aangepaste woningen door aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het toewijzen van deze aangepaste woningen aan haar inwoners. Nadere uitwerking vindt plaats in werkafspraken, die worden vastgelegd in een nieuw convenant tussen partijen.</p>	<p>In 2020 wordt gewerkt conform de werkafspraken over doorgeven en toewijzing van woningen in het in 2019 opgestelde convenant.</p>
32	<p>Woonconcept; We willen de samenwerking en rolverdeling met partners verder verbeteren. Alle samenwerkingspartners hebben hun eigen expertise, op basis hiervan werken we samen naar onze gezamenlijke doelstellingen. Wij zetten een senioren en zorgmakelaar in om deze doelgroepen extra te ondersteunen en doorstroming te bevorderen. Woonconcept inventariseert in 2017 alle seniorenwoningen op toegankelijkheid. Deze krijgen een label. In 2018 volgt een actieplan op deze inventarisatie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In 2020 wordt geïnvesteerd in samenwerkingsafspraken met zorginstellingen ten behoeve van de uitstroom naar reguliere huisvesting. Hierbij gaat het om tijdige inschrijving als woningzoekende (bij voorkeur bij instroom), begeleiding bij het zoeken naar een passende plek en een zachte landing in de wijk.

		<ul style="list-style-type: none"> • We stellen een senioren- en zorg makelaar beschikbaar om op individuele niveau passende woonruimte te zoeken en vinden. • In 2019 heeft Woonconcept haar complexen met een 55+leeftijdslabel geanalyseerd. Op basis van de toegankelijkheid van woningen, de verhuurbaarheid en de nabijheid van voorzieningen wordt een aantal complexen voor een breder publiek toegankelijk gemaakt. • Daarnaast is bepaald welke complexen het meest geschikt zijn voor ouderen met een lichamelijke beperking. In 2019 is een project gestart in de Acaciaflat en de Kornputveste (in totaal 45 woningen), om ervoor te zorgen dat bewoners daar zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
	<p>Wetland Wonen; zet zich in om samen met zorginstellingen, gemeente en inwoners zorgvoorzieningen te behouden. Bij nieuwbouw en groot onderhoud is een betere toegankelijkheid van woningen een belangrijk speerpunt.</p>	<p>Wetland Wonen: Bij wijkvernieuwing en nieuwbouw wordt de levensloopbestendigheid van woningen beoordeeld en voor zover haalbaar wordt hier rekening mee gehouden in het programma. Via de gezamenlijke pilots voor inclusief wonen wordt onderzocht hoe de levensvatbaarheid van zorgcomplexen en hun rol richting hun omgeving kan worden vergroot.</p>
	<p>Omnia Wonen; past woningen vraag gestuurd aan. Omnia Wonen huisvest bijzondere doelgroepen (18 verpleegeenheden in Meentehof, 27 appartementen beschermd wonen Kornputkwartier, 11 eenheden gezinsvervangend tehuis verstandelijke beperking).</p>	<p>Omnia Wonen bezit in Steenwijkerland 255 zorggeschikte woningen, waarvan 119 nultrapswoningen en 136 rolstoel doorgangelijke woningen. Woningen, die ingrijpend zijn aangepast voor mensen met een beperking,</p>

	<p>willen we na mutatie opnieuw verhuren aan mensen die op een dergelijke woning zijn aangewezen, mits dit niet tot extra leegstand leidt. Wij verwachten van de gemeente dat zij ook haar verantwoordelijkheid neemt in het aanleveren van passende kandidaat-huurders en eventuele compensatie bij huurderfing. In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Voor ouderen of mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, bouwen we alleen nieuwe woningen of passen we bestaande woningen aan als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. 133 woningen zijn gelabeld voor de doelgroep senioren.</p>
--	--