

Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023 - 2027



Inhoud

Inleiding	3
Partijen + Handtekeningenblad	4
1. Bijdragen aan de bouwopgave	5
2. Zorgen voor betaalbaarheid	6
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	8
4. Realiseren van wonen met zorg	10
5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen	11
6. Investeren in leefbaarheid	12
Bijlage 1: 'Overzicht samenwerkingsdocumenten'	13
Bijlage 2: 'Begrippenlijst'	14

Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027

Inleiding

In deze Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027 zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Steenwijkerland, de woningcorporaties Woonconcept en Wetland Wonen en de huurdersorganisaties De Veste en Zwartewaterwiede met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2027.

De woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 dient als kader en kompas voor deze meerjarige prestatieafspraken. De volkshuisvestelijke prioriteiten die het Rijk heeft gesteld voor de periode 2021-2025 zijn het uitgangspunt geweest voor de thema's. Daarnaast anticiperen we zo goed mogelijk op de programma's van het Rijk, de Nationale Prestatieafspraken en de landelijke ontwikkelingen. We zorgen voor een goede samenhang tussen deze prestatieafspraken en de regionale woondeal van de provincie Overijssel met het Rijk.

Zo werken we samen

We werken samen aan betaalbaar en duurzaam wonen in leefbare kernen en wijken.

We beseffen dat de wereld voor bewoners niet uit domeinen bestaat. Bij hen komt het allemaal samen in de woning, de straat of hun buurt. Het is daarom belangrijk dat we als partijen integraal blijven kijken naar de opgaven. We werken samen om de inwoners van Steenwijkerland zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn en onze slagkracht te verbeteren.

We werken samen op basis van vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Iedere partij levert een bijdrage aan deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden en partijen doen dit vanuit verschillende rollen en expertises.

Met de meerjarige afspraken als basis wordt voorafgaand aan elk kalenderjaar een nieuwe jaarschijf opgesteld met daarin concrete activiteiten en werkzaamheden voor het nieuwe jaar. Deze jaarschijf stellen we gezamenlijk op en stellen we uiterlijk medio december vast. Naast commitment voor de nieuwe meerjarige afspraken committeren we ons ook aan lopende samenwerkingsafspraken en convenanten.

Opzet van deze prestatieafspraken

De Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027 bevatten de tussen partijen gemaakte afspraken op de volgende thema's: 1. Bijdragen aan de bouwopgave, 2. Zorgen voor betaalbaarheid, 3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, 4. Realiseren van wonen met zorg, 5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen en 6. Investeren in leefbaarheid.

Als bijlagen zijn toegevoegd: een overzicht van lopende samenwerkingen en convenanten en een begrippen- en afkortingenlijst.

Partijen + Handtekeningenblad

Aldus overeengekomen te Steenwijk op

Gemeente Steenwijkerland



M. Smit

Stichting Wetland Wonen Groep



M.M. Timmerman

Stichting Woonconcept



M. van Halteren

Huurdersvereniging De Veste



W. Sommer

Huurdersvereniging
Zwartewaterwiede



M. de Boer

1. Bijdragen aan de bouwopgave

Meerjarige afspraak		CONCEPT Jaarschijf 2024
Sociale voorraad (DAEB)		
1.	In de woonagenda is een behoefte beschreven van 140 sociale huurwoningen t/m 2030. We versnellen de bouw van sociale huurwoningen. Voor het einde van 2027 voegen we tenminste 160 sociale huurwoningen toe (waarvan 20 t.b.v. de doelgroep middenhuur), ten opzichte van 1 januari 2021. We gaan uit van een voorraad van tenminste 4.770 sociale huurwoningen eind 2027 (Dit is inclusief woningvoorraad Omnia Wonen¹). De ambitie is echter hoger. We zoeken naar meer uitbreidingsmogelijkheden voor sociale huur. We werken aan deze ambitie, door intensief structureel overleg waarin wordt gemonitord en bijgestuurd, zodat we in de juiste kernen voldoende woningen toevoegen.	Woonconcept levert 9 eengezinswoningen op in Steenwijkerwold. In Steenwijk West Jan Steenstraat e.o. worden er 78 woningen opgeleverd. (52 eengezinswoningen, 8 levensloopbestendige woningen en 18 woningen met een lagere huur). Er worden in de gemeente dit jaar naar verwachting maximaal 12 woningen onttrokken door verkoop en 46 door sloop (Paul Krugerstraat/Rembrandstraat). Wetland Wonen levert geen woningen op in 2024. Wel is sprake van startbouw op de volgende locaties: - Blokzijl - 9 sociale grondgebonden huurwoningen en 4 starterskoop woningen. - Sint Jansklooster – 12 grondgebonden sociale huurwoningen en 8 starterskoop woningen. - Mogelijk nieuwbouw Kalverstraat (13 huurappartementen) in Steenwijk (staat voor 2025, als het eerder kan, dan eerder). - Mogelijk nieuwbouw (14 grondgebonden huurwoningen) op locatie voormalig gemeentehuis Oldemarkt (staat gepland voor 2025, als het eerder kan dan eerder). In het locatie-atlasoverleg zoeken we ook naar mogelijkheden voor flexwonen en transformatiemogelijkheden.
2	Eind 2027 is het aantal rijwoningen, appartementen en patiowoningen toegenomen conform de aantallen en prijscategorieën die aangegeven zijn in de woonagenda. Dit kan zowel in nieuwbouw als door transformatie.	Zie prestatieafpraak 1.
3	De gemeente hanteert voor haar ontwikkellocaties, waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd, sociale grondprijzen.	Dit uitgangspunt is opgenomen in het grondprijzenbeleid van de gemeente.

¹ Begin 2024 corrigeren we dit aantal nog vanwege overdracht van woningen van Omnia Wonen aan Wetland Wonen en Woonconcept.

Middenhuur (niet-DAEB)	
4	Waar mogelijk nemen de woningcorporaties een aandeel in het realiseren van een deel van de behoefte aan middenhuur in de kernen. Woonconcept heeft voorsnog geen plannen voor het middenhuur-segment. Wetland Wonen zal na afronding van het onderzoek in 2024 het beleid uitwerken voor niet-daeb / middenhuur woningen.

	1-1-2021	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Prognose eind 2027	
		+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	Netto	Totaal
Wetland Wonen	1464	0	-32	32	-10	0	-10	0	-10	10	-10	54	-10	12	-10	16	1480
Woonconcept	2763	127	-12	5	-84	8	-28	118	-66	60	-12	61	-12	25	-12	178	2941
Omnia	382	0	-9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-9	373
Totaal	4609															185	4794

Tabel 1: Deze tabel toont de huidige verwachte voorraadontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen t/m 31-12-2027.

Deze aantallen zijn gebaseerd op de ambitie en de programmering van de corporaties in 2022. De corporaties stellen ieder jaar opnieuw hun programmering en meerjarenbegroting vast, aangepast aan de actualiteit.

In het geval van Woonconcept kunnen er kleine verschillen zitten tussen de volkshuisvestelijke ambitie en de begroting. Woonconcept koerst op haar ambitie, die is financieel ook haalbaar, maar we begroten realistisch door al te anticiperen op risico's die kunnen leiden tot een latere opleverdatum

2. Zorgen voor betaalbaarheid

Meerjarige afspraak		CONCEPT Jaarschijf 2024
5	Minimaal 75% van de sociale voorraad Wetland Wonen en Woonconcept heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. We zorgen voor voldoende differentiatie in huurprijssegmenten.	Wetland Wonen en Woonconcept blijven werken met tweehurenbeleid. Hierdoor stellen ze 75% van de voorraad beschikbaar voor de primaire doelgroep.
6	We voorkomen financiële problemen bij onze huurders en helpen huurders met betaalbaarheidsproblemen. Dit doen we met een extra focus op financieel kwetsbare doelgroepen: - Gezinnen met een alleenstaande ouder en een laag inkomen - Werkenden met een laag inkomen en/of een aanvullende uitkering. - Ouderen die enkel AOW ontvangen. - Huurders met een laag inkomen die wonen in een woning met een slechte energieprestatie. Partijen streven er naar de huurachterstanden niet op te laten lopen t.o.v. het niveau van 2021. Ook streven we ernaar géén huisuitzettingen te doen op basis van huurachterstanden.	1. Conform de nationale prestatieafspraken heeft Wetland Wonen in 2023 een huurverlaging toegepast (prijspeil 2023) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Huurders voor wie dit van toepassing is kunnen huurverlaging aanvragen tot en met 31 december 2024. 2. Gemeente heeft een passend aanbod regelingen voor minima (definitie gemeente: mensen met een inkomen tot maximaal 130% van de bijstandsnorm). 3. Campagne - GeWOON besparen! wordt bestendigd met pro-actieve inzet van alle maatschappelijk partners. Energiefixteam en witgoedwissel lopen in 2024 door. Het energiefixteam gaat vanaf de start tot eind 2024 bij 500 huur- of koopwoningen langs.

		4. Woonconcept en Wetland Wonen ontzien de huurders van woningen met een slecht energielabel bij de jaarlijkse huurverhoging. De wijze waarop wordt samen met de huurdersvereniging afgestemd. 5. Gemeente, Woonconcept en Wetland Wonen dragen gezamenlijk financieel bij aan de inzet van de Voorzieningenwijzer. Zij wijzen huurders actief op dit instrument. 6. Gemeente, Wetland Wonen en Woonconcept dragen gezamenlijk financieel bij aan de inzet van energiecoaches en wijzen huurders actief op de mogelijkheid om hen advies te geven.
7	Om in de sociale huurvoorraad inkomensdifferentiatie mogelijk te maken, bieden we ook betaalbare woningen aan inwoners met een middeninkomen.	Wetland Wonen en Woonconcept gebruiken maximaal 15% van de vrije ruimte binnen de EU-norm om ook mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens te huisvesten.
8	Corporaties kunnen gebruik maken van de ruimte die het Rijk biedt voor inkomensafhankelijke huurverhoging bij huurders die, gezien hun inkomen, niet tot de corporatiedoelgroep behoren.	Woonconcept en Wetland Wonen passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Besluitvorming hierover vindt, in afstemming met de huurdersverenigingen, plaats in februari/maart 2024, op basis van de dan bekende richtlijnen van het Rijk.

3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

	Meerjarige afspraak	CONCEPT Jaarschijf 2024
9	We zetten ons in voor duurzame sociale huurwoningen. Tot en met 2027 renoveert Wetland Wonen 626 woningen: - We renoveren 286 woningen op basis van projectmatige aanpak. - Er zijn 851 woningen gelabeld om te renoveren na mutatie. Uitgaande van een mutatiegraad van 8% worden er 68 woningen per jaar gerenoveerd, maakt 340 woningen tot en met 2027. Afhankelijk van de uitkomsten van het funderingsonderzoek bestaat het risico dat renovatie vertraagd/belemmerd wordt. Wetland Wonen heeft het voornemen om alle grondgebonden woningen te voorzien van zonnepanelen. Dit gaat om circa 1131 woningen in de gemeente Steenwijkerland die in de periode 2023-2025 worden voorzien van zonnepanelen. Wetland Wonen reduceert woning gebonden CO₂-uitstoot met 21%, dit komt neer op gemiddeld 3% per jaar (vanaf 2021). Naast energie neutrale nieuwbouw renoveert Woonconcept 120 tot 140 woningen (volledige renovaties) en worden bij ruim 30 woningen componenten verduurzaamd. Woonconcept reduceert met deze activiteiten de warmtevraag in de bestaande omgeving met ca. 7,44%.	Wetland Wonen: 16 woningen in Sint Jansklooster Bonkenhaveweg / Van Isselmudenstraat / Monnikenweg) verduurzamen wij naar energielabel A++ Woonconcept: Er worden in 2024 8 woningen gerenoveerd. Daarnaast start de voorbereiding voor de renovatie van 38 woningen en de vervanging van daken van 66 woningen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode 2025 t/m 2027. We lopen hiermee op koers voor de 7,44% warmtereductie die we voorzien hadden in deze periode met de renovaties. Gemeente en woningcorporaties kijken bij verduurzamingstrajecten hoe ze de verschillende budgetten slim en efficiënt inzetten. Er is reguliere afstemming over de uitvoering warmtevisie Steenwijkerland. Partijen stemmen plannings op elkaar af.

10	Eind 2027 hebben we de sociale huurwoningen met slechte labels E, F of G uit gefaseerd. De labels worden tenminste opgehoogd naar label B. Per 1 januari 2022 hebben we nog 501 woningen met een label E, F of G. De afname van het aantal woningen met deze labels wordt jaarlijks gemonitord.	Woonconcept: Er worden in 2024 32 woningen met een E, F of G-label uit gefaseerd. Ook voor de jaren hierna is een dekkende planning gemaakt. Wetland: - Uitfasering van alle E, F en G woningen is gepland in 2026. - De betreffende woningen worden aangepakt met het PPS programma: isolatie schil, HR++ glas, hybride warmtepomp en zonnepanelen. - In 2024 staan 16 woningen met E, F of G label op de planning voor verduurzaming PPS. - Daarnaast is het onze intentie om t/m 2025 bijna 1.000 grondgebonden woningen met hellend dak projectmatig te voorzien van zonnepanelen (e.e.a. hangt samen met capaciteit netwerk Enexis en asbest). De aanbesteding en planning is in 2023 voorbereid. De corporaties maken inzichtelijk wat hun opgave is en waar er kansen liggen om deze samen met de gemeente op te pakken.
----	---	---

Energie-index	Energie-label	Woonconcept		Wetland Wonen	
		aantal	%	aantal	%
< 0,6	A++	164	5,7%	46	3,2%
0,61 – 0,80	A+	28	1,0%	23	1,6%
0,81 – 1,20	A	552	19,2%	338	23,6%
1,21 – 1,40	B	411	14,3%	270	18,9%
1,41 – 1,80	C	964	33,5%	513	35,8%
1,81 – 2,10	D	362	12,6%	119	8,3%
2,11 – 2,40	E	241	8,4%	48	3,4%
2,41 – 2,70	F	99	3,4%	24	1,7%
> 2,70	G	57	2,0%	33	2,3%
Onbekend				18	
Totaal		2878		1432	

Tabel 2: laat de energieprestatie zien volgens het nader voorschrift van de sociale huurwoningen per 31-12-2021

4. Realiseren van wonen met zorg

Meerjarige afspraak		CONCEPT Jaarschijf 2024
11	We zorgen voor voldoende passende woningen voor senioren en we zorgen ervoor dat senioren gebruik maken van deze woningen. 30% van de woningen van Wetland Wonen en Woonconcept is geschikt voor senioren.	- Woonconcept: De complexen Vredenburg en de Burcht worden zorggeschikter gemaakt. - Wetland en Woonconcept liggen samen goed op koers voor de 30%. - Woonconcept herzielt haar visie op wonen en zorg. - Woonconcept continueert haar vraag-gestuurd programma; Reguliere woningen worden met kleine ingrepen aangepast, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit programma is complementair aan de Wmo-aanpassingen die door de gemeente worden gedaan. - Daarnaast gaan de senioren- en zorgmakelaars actief 70+-ers benaderen die in een grote eengezinswoning wonen. Met hen wordt een gesprek gevoerd over het wonen nu (de passendheid van hun huidige woning) en in de toekomst (is de woning geschikt om langer zelfstandig te blijven wonen?). Ook is er budget beschikbaar voor deze doelgroep, om bij een eventuele verhuizing in te zetten voor allerlei zaken (verhuiskosten bijv.) - In 2024 evalueert Wetland Wonen het beleid rondom langer thuis wonen. Doel van het beleid is dat mensen die met kleine aanpassingen thuis kunnen blijven wonen, daarin te faciliteren. Praktisch gezien betekent dit dat we complementair aan de voorzieningen van de Wmo fysieke aanpassingen in woningen doen, waarvan een deel gratis, een deel met eigen bijdrage en een deel tegen huurverhoging. Jaarlijks worden de huidige afspraken daarover met de gemeente geëvalueerd. - Wetland gaat kijken naar doorstroommaatregelen. - Wetland: inzicht in hoeveel woningen nu in de toekomst geschikt zijn voor wonen en zorg en welke doelgroep daar woont.
12	Partijen zien het als een gezamenlijke opgave om te voorzien in huisvesting en begeleiding van mensen die uitstromen uit zorginstellingen en/of mensen met een intensieve thuisbegeleidingsvraag. Corporaties bieden maximaal 5% van de vrijkomende woningen aan voor passende huisvesting van deze doelgroep.	Vervolg pilot beschermd thuis. Hiermee wordt voorzien in 24uurs beschikbaarheid van begeleiding thuis voor mensen met psychische problemen. En ingezet op het voorkomen van instroom in/ stimuleren van uitstroom uit beschermd wonen - Bestuurlijke verankering pilot - We verwachten 5 á 10 bewoners via deze pilot te helpen (huisvesting via bemiddeling, waar nodig) over een periode van twee jaar.

	Partijen zorgen voor zachte landing in de wijk, waarbij de gemeente de samenwerking aanjaagt.	
--	---	--

5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Meerjarige afspraak		CONCEPT Jaarschijf 2024
13	Corporaties zorgen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers.	Woonconcept – Woningzoekenden die op zoek zijn naar snel toegankelijke woonruimte kunnen terecht bij de Urgentiecommissie van Thuis Kompas. Het urgentiebeleid en de organisatie van de urgentie commissie wordt in 2024 verder geoptimaliseerd binnen Thuis Kompas en zal aansluiting vinden bij de landelijke wetgeving (Wet Versterking regie volkshuisvesting). Aanvullend stelt Woonconcept beleid voor flexibele woonoplossingen op. Wetland Wonen: - Maximaal 10% van de toewijzingen gaat via de spoedmodule of direct te huur. Vanuit de provincie Overijssel wordt een verkenning gedaan naar een gezamenlijke regionale basis voor een urgentieverordening. Partijen leveren gezamenlijk input in dit traject.
14	Op basis van het woonwagenebeleid van de gemeente spannen partijen zich in om invulling te geven aan de behoefte aan woonwagenebeleid plaatsen.	Gemeente stelt in 2024 het Woonwagenebeleid vast. Dit doet zij op basis van een actualisatie van het eerdere onderzoek. De corporaties nemen deel aan de projectgroep voor beide onderdelen, net als een vertegenwoordiging van de woonwagenebewoners. Wetland Wonen en Woonconcept bepalen aan de hand van het gemeentelijk woonwagenebeleid welke inzet zij kunnen leveren. Woonconcept heeft ruimte in haar meerjarenbegroting opgenomen voor de realisatie van woonwagens.
15	Partijen bieden passende huisvesting voor statushouders. Corporaties bieden hiervoor max 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen per jaar aan. Partijen zorgen voor een zachte landing in de wijk, onder regie van de gemeente.	Begin 2024 doorlopen we gezamenlijk de leidraad om inzicht te krijgen in de opgave voor huisvesting statushouders. Gezamenlijk onderzoeken we hoe we met de opgave om kunnen gaan en wat alternatieve vormen van huisvesting zijn voor (o.a.) deze doelgroep.

6. Investeren in leefbaarheid

	Meerjarige afspraak	CONCEPT Jaarschijf 2024
16	We werken integraal en gebiedsgericht aan leefbare, klimaatbestendige, natuur-inclusieve en gezonde kernen en wijken. We werken samen op basis van gebiedskennis, zowel cijfers als kennis en ervaringen van bewoners en partners (data), we gaan het gesprek aan met elkaar over wat waar nodig is (dialogoog) om vervolgens over te gaan tot actie (doen). We zetten in op: - De kracht van wijken. - Koppeling van de sociale en fysieke opgaven. - Evenwicht tussen 'vragers en dragers'. - Gemengde wijken, met een goede mix aan koop- en huurwoningen. - Kansen t.a.v. wonen met zorg.	- De gemeente stelt een omgevingsvisie op. Dat is een integrale visie voor de sociale en fysieke leefomgeving van Steenwijkerland. In dit traject worden ook de woningcorporaties en inwoners betrokken. De visies Blokzijl en Vollenhove worden geïmplementeerd in de Omgevingsvisie. - We formuleren gezamenlijk uitgangspunten voor gebiedsgericht werken. - Gagels: o.a - De (korte termijn) focus ligt op het in de benen houden / versterken van het wijkbestuur (en dus ook het wijkgebouw). Vervolgens zullen de gebiedspartners gezamenlijk bekijken wat een logische vervolgstap is. Woonconcept werkt door aan haar vastgoedopgave in de wijk. - Steenwijkerwold: - De nieuwbouw aan de Blaankamp komt voort uit de dorpsvisie Steenwijkerwold. Samen met de inwoners en Woonconcept is een visie opgesteld voor de komende jaren. In de dorpsvisie staat de wens voor een evenwichtigere verdeling van de verschillende typen woningen (huur/koop) over het dorp. Naast nieuwbouw (huur) door Woonconcept, wordt een plan opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie van de Woldschool in combinatie met de locatie Linthorst (koop) en een herinrichting/ vergroening openbare ruimten van de naastgelegen Kerkbuurt. - Steenwijk West - Met behulp van de evaluatie verder uitvoering geven aan de opgaven die er nog zijn. - Wetland Wonen is in oktober 2023 gestart met de pilot Slim toewijzen in Q4 van 2024 wordt de pilot geëvalueerd en vervolgstappen bepaald. - We stellen de visie Vollenhove en de visie Blokzijl vast. - We stellen een samenwerking woonoverlast vast (corporaties en gemeente).

Bijlage 1: 'Overzicht samenwerkingsdocumenten'

Gezamenlijke documenten voor samenwerking zijn:

- Wmo-convenant
- VoorzieningenWijzer
- Aanpak Vroegsignalering
- Samenwerking energiecoaches
- Overeenkomst Verrekeningsregeling

Bijlage 2: 'Begrippenlijst'

Beschermd thuis	Beschermd thuis is voor mensen van 18 jaar en ouder met een intensieve thuisbegeleidingsvraag m.b.t. psychische of psychosociale problemen.
Beschermd wonen	Beschermd wonen is voor mensen van 18 jaar of ouder die door psychische of psychosociale problemen 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Dit is in een instelling met 24 uur toezicht.
Corporatiedoelgroep	Mensen die tot de corporatiedoelgroep behoren hebben een inkomen tot de inkomensgrenzen voor sociale huur (prijspeil 2022): • Voor eenpersoonshuishoudens geldt € 40.765 • Voor meerpersoonshuishoudens geldt € 45.014
Energielabels	Het energielabel is een maatstaf voor de energieprestatie van woningen.
Flexwoningen	De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.
Kernbinding	Kernbinding is een voorrangsregeling waarbij inwoners die maatschappelijke of economische binding hebben met hun woonkern met voorrang kunnen worden gehuisvest. Met maatschappelijke of economische binding wordt bedoeld: iemand die werkt in het dorp, de afgelopen 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken in het dorp woont of ouders/kinderen heeft die minstens 2 jaar onafgebroken in het dorp wonen.
Magic Mix	De term "Magic Mix" gaat over sturen tijdens toewijzing op een goed evenwicht tussen "vragers en dragers" binnen de sociale woningvoorraad in een wijk.
Patiowoningen	Patiowoningen zijn grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en een kleine tuin.
Primaire doelgroep	Een deel van de corporatiedoelgroep behoort tot de primaire doelgroep. Dit is de doelgroep waarvoor de passendheidstoets geldt en voor hen gelden de volgende maximale inkomens (prijspeil 2022): • Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 24.075 / 1ste aftoppingsgrens € 633,25 • Eenpersoons ouderenhuishouden: € 23.975 / 1ste aftoppingsgrens € 633,25 • Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 32.675 / 2de aftoppingsgrens € 678,66 • Meerpersoons ouderenhuishouden: € 32.550 / 2de aftoppingsgrens € 678,66
Spoedzoekers	Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak.
Supergeschikt	Dit zijn complexen waar bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen, ondanks een afnemende mobiliteit. De toegankelijkheid is goed, brede gangen en entree, bij voorkeur twee liften, de toegang naar de semi-openbare ruimte is gelijkvloers en er is ruimte voor scootmobielen. De woningen zelf zijn gelijkvloers en zijn rollator/rolstoelgeschikt. Daarnaast is de geografische ligging goed, nabij voorzieningen (winkels, zorg en dienstverlening).

Voldoende passende woningen voor senioren	Voldoende woningen kunnen worden aangeboden door te investeren in nieuwbouw. Denk aan woningen waarbij primaire ruimtes bereikbaar zijn of bereikbaar zijn te maken en of woningen bouwen in een beschutte woonvorm/nabij voorzieningen. Ook het geschikt maken van bestaand vastgoed door kleine ingrepen zorgt voor voldoende aanbod. Door middel van het juiste toewijzingssysteem kan de aangewezen doelgroep wonen in de woning. Ook het stimuleren van doorstroom zorgt voor het juiste gebruik bestaand vastgoed: 'de juiste mensen op de juiste plek'.
Zachte landing in de wijk	Een zachte landing in de wijk betekent dat nieuwe bewoners bekend zijn met de normen en waarden van de wijk. Ook betekent het dat bestaande bewoners bekend zijn met de nieuwe bewoners, wanneer de situatie daarom vraagt.