

# Prestatieafspraken Molenlanden 2025 t/m 2027



Molenlanden



## Inleiding

In deze prestatieafspraken hebben we vastgelegd hoe we gezamenlijk willen werken aan volkshuisvesting in de gemeente Molenlanden. De afspraken richten zich op de betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van sociale huurwoningen. Daarnaast beschrijven ze hoe we samenwerken aan een prettige en leefbare omgeving en hoe we zorgdragen voor huurders en woningzoekenden met bijzondere woon(zorg)behoeften. Naast inhoudelijke afspraken zijn er ook afspraken gemaakt over de samenwerking tussen de drie partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties). Deze afspraken zijn tot stand gekomen in overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Vertegenwoordigers van deze drie partijen hebben diverse themabijeenkomsten bijgewoond waarin ze per thema hun inbreng hebben kunnen geven.

### Uitgangspunten van de nieuwe prestatieafspraken

Voor elk thema hebben we een gezamenlijke ambitie geformuleerd, die fungeert als onze stip op de horizon waar we in de toekomst naartoe willen werken. De prestatieafspraken dienen als middel om deze ambitie te bereiken en bepalen wat daarvoor nodig is in de komende drie jaar. Per thema maken we afspraken met een duidelijk doel, resultaat, eigenaar en initiatiefnemer. Deze afspraken gaan verder dan intenties, kennisuitwisseling of afstemming; ze zijn wederkerig en vereisen inspanning van alle partijen om daadwerkelijk resultaten te boeken.

De volgende uitgangspunten gelden voor deze meerjarige prestatieafspraken:

- De afspraken vormen een totaaloverzicht voor onze activiteiten voor drie jaar.
- De afspraken zijn zo concreet geformuleerd dat het duidelijk is wie ze initieert, wanneer ze starten en wanneer ze gerealiseerd worden. Op deze manier hebben we voor ieder jaar een stok achter de deur.

- Jaarlijks houden we de mogelijkheid open om afspraken aan te vullen of bij te sturen. De actualisatie van bijv. de Woonvisie en Nationale Prestatieafspraken kunnen hiertoe aanleiding geven.
- Daar waar afspraken afwijken van de vigerende Woonvisie, zullen deze afspraken meegenomen worden in het volkshuisvestingsprogramma, onder voorbehoud van de goedkeuring van de gemeenteraad.
- We monitoren de afspraken twee keer per jaar. Een keer met de focus op de cijfers en een keer met de focus op een inhoudelijk thema.
- De afspraken zijn wederkerig, dat wil zeggen dat alle betrokken partijen verplichtingen en verantwoordelijkheden hebben die elkaar wederzijds beïnvloeden.
- Iedere afspraak moet iets toevoegen; we maken geen afspraken van zaken die de normale gang van zaken zijn.
- De afspraken zijn realistisch en houden rekening met capaciteit en financiële mogelijkheden van partijen.

### Structuur van de prestatieafspraken

Dit document is per thema opgebouwd aan de hand van eenzelfde structuur. Eerst beschrijven we onze gezamenlijke ambitie. Vervolgens leggen we de prestatieafspraken vast die nodig zijn om dit doel te bereiken. Hierbij maken we onderscheid tussen onderzoeksafspraken (gericht op de toekomst) en resultaatafspraken. Per afspraak beschrijven we welke partij de taak initieert en voor wanneer deze gepland staat. De taken worden verdeeld tussen de gemeente en de woningcorporaties, terwijl de huurdersorganisaties dienen als een spiegel voor de realisatie van de afspraken. We eindigen dit document met de afspraken die betrekking hebben over hoe we met elkaar samenwerken en welke uitgangspunten we hierin hanteren. Na afronding van de prestatieafspraken concretiseren we de afspraken in een uitvoeringsprogramma.

## 1. BETAALBAARHEID

### INTRODUCTIE

Betaalbaarheid is een veelomvattend begrip en kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden. Een betaalbare woning betekent immers voor iedere bewoner iets anders, omdat deze vaak wordt gerelateerd aan hun persoonlijke situatie. Om betaalbaarheid te kunnen waarborgen is het van belang hier afspraken over te maken. Alleen is dit één van de moeilijkste thema's om prestatieafspraken op te maken. Verschillende factoren hebben grote invloed op de te maken afspraken over betaalbaarheid, voornamelijk het (Rijks)overheidsbeleid, maar ook inkomen(s) en levensfase van een huishouden hebben invloed. Desondanks zien gemeente Molenlanden,

de woningcorporaties en de huurdersorganisaties het als hun verantwoordelijkheid om voor alle (toekomstige) huurders in Molenlanden wonen zo betaalbaar mogelijk te houden.

### GEZAMENLIJKE AMBITIE

Onze gezamenlijke ambitie is dat zo veel mogelijk huurders, naar hun inkomen en huishoudgrootte kunnen wonen. Dat doen we door de woonlasten zo betaalbaar mogelijk te houden. Daarnaast zorgen we voor een goede balans tussen huurprijscategorieën, die passen bij de vraag.

### ONZE PRESTATIEAFSPRAKEN (x = initiatiefnemer)

| nr. | Afspraak                                                                                                                                                                                                                             | jaar | gemeente | corporaties | huurdersorg. |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------|--------------|
| 1.  | <b>BETAALBAARHEID</b>                                                                                                                                                                                                                |      |          |             |              |
|     | Onderzoeken                                                                                                                                                                                                                          |      |          |             |              |
| 1.1 | Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen onderzoeken of zij hetzelfde aanbod kunnen organiseren als KleurrijkWonen voor huurders, namelijk de budgetcursus van Avres. Bij een ja vertalen we dat naar afspraken ter implementatie in 2026; | 2025 |          | x           |              |
| 1.2 | Op initiatief van KleurrijkWonen onderzoeken we in 2025 of De Voorzieningenwijzer een passende tool is voor inwoners van de gemeente Molenlanden. Bij een ja komen we tot een plan van implementatie in 2026.                        | 2025 |          | x           |              |

|     | Realiseren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |   |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|---|--|
| 1.3 | Indien uit de verkenning blijkt dat De Voorzieningenwijzer een passende tool is voor de gemeente Molenlanden, werken we gezamenlijk aan de implementatie van de tool voor gebruik.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2026                 |  | x |  |
| 1.4 | Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen implementeren naar voorbeeld van KleurrijkWonen de betalingsregeling in combinatie met de Avres budgetcursus, indien uit onderzoek blijkt dit een passende methode is.                                                                                                                                                                                                                                                               | 2026                 |  | x |  |
| 1.5 | Op initiatief van Lek en Waard Wonen evalueren we gezamenlijk hoe de vroegsignalering wordt uitgevoerd. Eventuele verbeterpunten worden na de evaluatie opgepakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2025                 |  | x |  |
| 1.6 | Vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid, beter aan te sluiten bij de actualiteit en de onderzoeksresultaten uit het woonbehoefteonderzoek 2024, zetten corporaties zich in op een meer evenwichtige verdeling tussen alle sociale doelgroepen en huurprijscategorieën. Hierbij hebben we t.o.v. het vorige beleid ook aandacht voor secundaire doelgroep en de middenhuur. We spreken af dat minimaal 95% van de woningportefeuille beschikbaar is voor de sociale huur. | 2025<br>2026<br>2027 |  | x |  |
| 1.7 | Corporaties hebben jaarlijks de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de wettelijk bepaalde inkomensafhankelijke huurverhoging. Meeropbrengsten mogen buiten de zogenaamde huursom worden gehouden als deze hoe dan ook ingezet worden voor investeringen in de lokale volkshuisvesting (bijvoorbeeld nieuwbouw, renovatie, doorstroom). Corporaties informeren zowel gemeente als huurdersorganisatie hierover.                                                  | 2025<br>2026<br>2027 |  | x |  |
| 1.8 | Corporaties hebben de vrijheid om de 7,5% vrije toewijzingsruimte te verhogen naar maximaal 15% als daar lokaal om wordt gevraagd. Bijvoorbeeld om kansen te geven aan lage middeninkomens of bij te dragen aan gemengde buurten en wijken. Corporaties geven jaarlijks inzicht in deze gebruikte vrije ruimte.                                                                                                                                                         | 2025<br>2026<br>2027 |  | x |  |

BESCHIKBAARHEID

INTRODUCTIE

De woningmarkt en daarmee de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, alsook middenhuurwoningen in de gemeente Molenlanden staat onder druk. Daarnaast groeit ook de omvang van en de noodzaak om onze bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en mensen met een specifieke zorgbehoefte, passend te huisvesten. Ook de ontwikkelingen op de koopmarkt, bijvoorbeeld de schommelingen in de hypotheekrente en waardeinstijging van de woning in afgelopen 10 jaar, maakt de doorstroming lastig. Dit alles resulteert uiteindelijk ook in (nog) langere wacht- en zoektijden voor woningzoekenden. Kortom, het is van belang om ons te committeren aan het toevoegen van voldoende betaalbare woningen. We baseren ons voor deze prestatieafspraken op de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Woondeal en het woonbehoefteonderzoek dat in 2024 opgeleverd wordt.

GEZAMENLIJKE AMBITIE

Onze gezamenlijke ambitie is het hebben van voldoende, betaalbare en passende woonruimte voor onze reguliere woningzoekenden, mensen met een specifieke woonbehoefte (de bijzondere doelgroepen) en we dragen bij aan de woningbouwopgave voor middeninkomens. We werken aan de ontwikkeling van nieuwbouw voor deze doelgroepen passend bij de vraag uit Molenlanden. Daarnaast zijn er alternatieve manieren om beter in de beschikbaarheid van woningen te voorzien, denk aan het stimuleren van doorstroom, het realiseren van woonconcepten met flexibele contracten, woningdelen en alternatieve manieren van toewijzing. Gezamenlijk maken we afspraken om ons te committeren aan het toevoegen van deze sociale huurwoningen.

ONZE PRESTATIEAFSPRAKEN (x = initiatiefnemer)

| nr. | Afspraak                                                                                                                                                                                                                      | jaar                 | gemeente | corporaties | huurdersorg. |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|-------------|--------------|
| 2.  | BESCHIKBAARHEID                                                                                                                                                                                                               |                      |          |             |              |
|     | Onderzoeken                                                                                                                                                                                                                   |                      |          |             |              |
| 2.1 | We onderzoeken in 2025 de wenselijkheid en mogelijkheid om te komen tot een gezamenlijke portefeuillestrategie voor gemeente Molenlanden.                                                                                     | 2025                 |          | x           |              |
| 2.2 | Gemeente onderzoekt samen met corporaties en huurdersorganisaties de wenselijkheid en mogelijkheid om lokale bindingseisen in te stellen.                                                                                     | 2025                 | x        |             |              |
|     | Realiseren                                                                                                                                                                                                                    |                      |          |             |              |
| 2.3 | We informeren elkaar tijdens een ambtelijk overleg over het afstoten van gemeentelijk of a-typisch vastgoed met als doel kansen te signaleren.                                                                                | 2025                 | x        | x           |              |
| 2.4 | We voegen in de periode 2025 tot 2028 bruto 188 (netto 178) huurwoningen aan de voorraad toe. Daarnaast werken we aan de planvorming van bruto 88 (netto 72) huurwoningen. We focussen ons hierbij op de kernen waar de vraag | 2025<br>2026<br>2027 | x        | x           |              |

het grootst is. Bij de realisatie kijken we goed naar de gewenste type woningen en een minder eenzijdige woningvoorraad.

|                    | planvorming                                | realisatie            |                                                                               |                                                          | sloop |
|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------|
|                    | 2025-2027                                  | 2025                  | 2026                                                                          | 2027                                                     |       |
| Kleurrijk Wonen    | 8-10<br>(Arkel, Poldershoek)               |                       | 46<br>(Gemeente huis Hoornaar, Achter de wetering, Bieb Da Capo, Giessenburg) |                                                          | p.m.  |
| Lek en Waard Wonen | 78<br>(Boomgaard – GA, Pluto/Marslaan-NLL) | 14<br>(Langerak-Zuid) |                                                                               | 128<br>(Middelweg - NLL, Mourik - GA, Kooikerspad - STR) | 26    |
| Tablis Wonen       | 0                                          | 0                     | 0                                                                             | 0                                                        | 0     |

In de jaren 2028-2030 (de verdere looptijd van de Regionale Realisatieagenda) continueren we de planvorming en ontwikkeling van sociale huurwoningen en werken we toe naar een percentage van 30% sociale huurwoningen in Molenlanden.

2.5 Corporaties en gemeente kijken locatiegericht naar hoe er meer woningen op eenzelfde oppervlakte gerealiseerd kunnen worden om de haalbaarheid van projecten te vergroten met oog voor behoud van kwaliteit en leefbaarheid.

2025

x

2.6 De gemeente organiseert in 2025 een lokale bouwtafel/versnellingstafel, met corporaties en andere ontwikkelaars gericht op uitdagingen rondom het uitbreidingsvraagstuk van woningbouwen daarnaast gericht op het efficiënt laten verlopen van het proces van omgevingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning. Ook wordt gesproken over vernieuwende c.q. versnellende mogelijkheden om de krapte op de woningmarkt te verlichten, denk aan leegstaande kantoorpanden, woonconcepten met flexibele contracten, woningdelen, gemeentelijk vastgoed. Tijdens de eerste

2025

x

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |            |   |  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|---|--|
|      | bijeenkomst worden afspraken gemaakt over hoe vaak deze tafel jaarlijks georganiseerd wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |            |   |  |
| 2.7  | De gemeente neemt het initiatief in 2025 om een kansenkaart nieuwbouw op te stellen. Niet alleen met traditionele woningbouw, ook kijkend naar bedrijfspanden en andere mogelijkheden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2025                               | x          |   |  |
| 2.8  | De gemeente voert een situationeel actief grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente de regie overneemt als marktpartijen dit niet oppakken en per ruimtelijke ontwikkeling, initiatief of bouwplan kiest welke vorm van grondbeleid zij zal voeren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2025<br>2026<br>2027               | x          |   |  |
| 2.9  | We maken afspraken over een vaste sociale grondprijs, zonder verborgen extra kosten. We gaan met elkaar in gesprek over de totstandkoming van de sociale grondprijs, met een benchmark in de regio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2025<br>2026<br>2027               | x          |   |  |
| 2.10 | Corporaties hebben het primaat op de te ontwikkelen woningbouwlocaties voor sociale huur en de gemeente legt dit vast in de nieuw op te stellen woonvisie. De volgende volgorde wordt gehanteerd: 1) De gemeente voert het gesprek met de corporatie in het betreffende werkgebied. 2) De gemeente gaat in gesprek met de andere corporaties mocht de corporatie van het betreffende werkgebied geen mogelijkheden zien tot ontwikkeling. 3) De gemeente gaat in gesprek met marktpartijen in het geval dat geen van de corporaties mogelijkheden zien tot ontwikkeling.                                                      | 2025<br>2026<br>2027               | x          |   |  |
| 2.11 | In het verlengde van de afspraken in de RRA (Regionale Realisatie Agenda), de vastgestelde Omgevingsvisie 2040 realiseren we minimaal 30% sociale huurwoningen binnen de woningbouwprojecten in de gemeente Molenlanden. Indien hier in projecten vanaf wordt geweken, komt er een vereveningsregeling ten gunste van de ontwikkeling van sociale huurwoningen.<br><br>De gemeente verwerkt de aanpassingen als gevolg van de RRA en de Omgevingsvisie 2040 in de te actualiseren Woonvisie en werkt de genoemde vereveningsregeling uit. Bij de uitwerking van de vereveningsregeling worden de woningcorporaties betrokken. | 2025,<br>2026,<br>2027<br><br>2025 | x<br><br>x |   |  |
| 2.12 | Corporaties evalueren in 2025 de geldende doorstroomregeling. We kijken ook naar andere mogelijkheden om doorstroom te bevorderen zoals een                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2025                               |            | x |  |

|      |                                                                                                                                                     |      |   |  |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|--|--|
|      | gezamenlijke doorstroommakelaar, het vergroten van het aantal woningen met een doorstroombel of het uitbreiden van de doorstroombel.                |      |   |  |  |
| 2.13 | Gemeente spant zich in om in 2025 inzicht te geven in netcongestie in relatie tot de nieuwbouw, maar is hierin wel afhankelijk van de netbeheerder. | 2025 | x |  |  |



## 2. DUURZAAMHEID EN KWALITEIT

### INTRODUCTIE

Binnen het thema Duurzaamheid en Kwaliteit gaat het over de aandacht voor de gevolgen van klimaatverandering, de energietransitie en het zuinig en verstandig omgaan met grondstoffen bij het realiseren en verbeteren/onderhouden van woningen en woonomgeving. Ook heeft het raakvlakken met betaalbaarheid. Immers energielasten vormen ook een onderdeel van de woonlasten van de huurders van de woningcorporaties.

### GEZAMENLIJKE AMBITIE

Onze gezamenlijke ambitie is om bij te dragen aan een haalbare en betaalbare energietransitie (energiebesparing en warmtetransitie), het inspelen op veranderend klimaat (klimaatbestendig); het zuinig omgaan met grondstoffen en middelen (circulariteit) en daartoe het zoveel mogelijk wegnemen van belemmeringen in de verduurzamingsopgave. We werken toe naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.

### ONZE PRESTATIEAFSPRAKEN (x = initiatiefnemer)

| nr. | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | jaar | gemeente | corporaties | huurdersorg. |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------|--------------|
| 3.  | <b>DUURZAAMHEID EN KWALITEIT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |             |              |
|     | Onderzoeken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |          |             |              |
| 3.1 | De gemeente onderzoekt bij het opstellen van het Warmteprogramma welke effecten de warmtetransitie heeft op het lokale energienet (medewerking van de netbeheerder is hiervoor essentieel) en betreft corporaties daarbij.                                                                                                                                                                              | 2026 | x        |             |              |
| 3.2 | De gemeente onderzoekt (met ondersteuning vanuit KleurrijkWonen) in hoeverre het opstellen van een Soortenmanagementplan (SMP) haalbaar is. Op basis van het Soortenmanagementplan kan de provincie een gebiedsgerichte omgevingsvergunning verlenen. Onderdeel van het onderzoek is dat we quick scans laten uitvoeren om te kijken of we alternatieve huisvesting voor vleermuizen kunnen realiseren. | 2025 | x        |             |              |
| 3.3 | We onderzoeken hoe we de gasvraag van onze woningen kunnen terugdringen door o.a. terugdringen van de warmtevraag, het plaatsen van (hybride) warmtepompen, airconditioning, energiehubs, perilex-aansluitingen en/of andere installaties.                                                                                                                                                              | 2026 |          | x           |              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |   |   |  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---|--|
| 3.4 | We onderzoeken de mogelijkheden om werk te combineren in het isoleren en aardgasvrij maken van woningen in straten en buurten waar huur en koopwoningen naast elkaar staan.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |
| 3.5 | De corporaties onderzoeken hoe ze duurzame nieuwbouw en renovatie kunnen toepassen die gericht zijn op het gebruik van circulaire materialen, afvalreductie en recycling, en levensduurverlening van gebouwen en bieden inzicht in welke mate een keuze hiervoor wordt meegenomen in projecten.                                                                                                                                                                      | 2027                 |   | x |  |
|     | <b>Realiseren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |   |   |  |
| 3.6 | We gaan periodiek in gesprek gericht op de uitdagingen rondom duurzaamheid (energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit) aan de <i>Tafel Duurzaamheid</i> . Tijdens de eerste bijeenkomst worden afspraken gemaakt over hoe vaak deze tafel jaarlijks georganiseerd wordt en wat de insteek is. De onderwerpen uit de prestatieafspraken worden hierin meegenomen. In ieder geval de onderstaande punten komen op de agenda te staan:                        | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |
| a   | De corporaties geven jaarlijks inzicht in hun plannen naar een duurzame en/of aardgasvrije woningvoorraad en meerjarige onderhoudsplannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2025<br>2026<br>2027 |   | x |  |
| b   | Op initiatief van de corporaties voeren we samen met de gemeente en huurdersorganisaties een gesprek over hoe we omgaan met de teruglopende animo voor zonnepanelen en veranderende wet- en regelgeving.                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025                 |   | x |  |
| c   | Gemeente heeft de ambitie om waar mogelijk duurzamere nieuwbouwwoningen te (laten) realiseren dan de BENG-norm vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), conform Handboek Duurzaamheid in Gebiedsontwikkelingen. Gemeente gaat met corporaties in gesprek over de mogelijke vertaling van deze ambitie naar de nieuwbouwplannen van de woningcorporaties. Hierbij wordt niet het onmogelijke gevraagd, maar een maximale inzet op wat wel kan (haalbaar is). | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |   |   |  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---|--|
| d    | We voeren het gesprek over welke basiskwaliteit we nastreven bij iedere woning en hoe om te gaan met levensloopbestendig en toekomstbestendig renoveren. De Bouwadviescommissie van de gemeente Molenlanden wordt hierbij betrokken.                                                                                                                                                                                                                                                     | 2026                 | x |   |  |
| 3.7  | De gemeente realiseert een actualisering van de Transitievisie Warmte (het zogenaamde Warmteprogramma) en betreft corporaties hierbij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2026                 | x |   |  |
| 3.9  | We zoeken naar kleine en grote manieren om oplossingsgericht om te gaan met hittestress en wateroverlast. Welke oplossingen er zijn om hittestress of wateroverlast tegen te gaan. Hierbij wordt gedacht aan een initiatief over vergroening van tuinen/daken/ buitenruimten en we onderzoeken het creëren van tijdelijke opvang van water door het toepassen van watertonnen.                                                                                                           | 2026                 |   | x |  |
| 3.10 | De gemeente stimuleert de samenwerking tussen inwoners en corporaties bij duurzaamheidsinitiatieven. Hierbij kan gedacht worden aan een inwonersinitiatief waarbij medewerking van een corporatie nodig is of een corporatie-initiatief waarbij medewerking van inwoners benodigd is. Indien burgers met een initiatief voor warmtetransitie komen, zijn corporaties bereid om hierover in gesprek te gaan en mee te werken indien dit ook relevant is voor huurders van de corporaties. | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |
| 3.11 | De corporaties werken aan het uitfasen van EFG-labels uiterlijk in 2028, conform de nationale prestatieafspraken, en houden bij het isoleren zoveel als mogelijk rekening met de toekomstige warmteoplossing.                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2025<br>2026<br>2027 |   | x |  |
| 3.12 | De corporaties maken een gezamenlijk communicatieplan over zuinig energiegebruik en waar rekening mee te houden in een geïsoleerd huis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2025                 |   | x |  |

### 3. WONEN MET ZORG EN BIJZONDERE DOELGROEPEN

#### INTRODUCTIE

Een deel van de mensen die in een sociale huurwoning woont, of gaat wonen, heeft een zorg- of ondersteuningsvraag. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: kwetsbare ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en mensen die in de knel (dreigen te) raken. Bijzondere doelgroepen zijn mensen die een bijzondere toewijzingen en/of een bijzondere woonvorm nodig hebben. Het benoemen van *bijzondere doelgroepen* als prioriteit, geeft urgentie aan de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties in Molenlanden.

Tegelijkertijd geeft dit ook de urgentie om te investeren in geschikte woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

#### GEZAMENLIJKE AMBITIE

Het is onze gezamenlijke ambitie om bijzondere doelgroepen, en de gemeenschappen waarin zij wonen, te ondersteunen. Het uitgangspunt is dat iedereen recht heeft op een dak boven zijn/haar hoofd. Bijzondere doelgroepen worden op een verantwoorde manier gehuisvest met, waar nodig, passende zorg of ondersteuning. Daarbij verliezen we een eerlijke verdeling van het schaarse woningaanbod niet uit het oog.

#### ONZE PRESTATIEAFSPRAKEN (x = initiatiefnemer)

| nr. | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | jaar | gemeente | corporaties | huurdersorg. |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------|--------------|
| 4.  | <b>WONEN MET ZORG &amp; BIJZONDERE DOELGROEPEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |          |             |              |
|     | Onderzoeken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |          |             |              |
| 4.1 | We onderzoeken hoe wij bijzondere doelgroepen gezamenlijk op een verantwoorde manier kunnen (blijven) huisvesten. Dit gaat o.a. om het percentage van het aantal vrijkomende woningen dat verantwoord ingezet kan worden voor bijzondere doelgroepen in relatie tot de spreiding en balans tussen doelgroepen in de wijken/kernen.                                                                                                                                                               | 2025 |          | x           |              |
|     | Realiseren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |          |             |              |
| 4.2 | De gemeente werkt aan een uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie, waarin duidelijk aangegeven wordt welke bijzondere doelgroepen in de gemeente gehuisvest worden. Een onderdeel van het uitvoeringsprogramma is een zorgafwegingskader. Onderdeel van dit proces is het gesprek tussen corporaties en gemeente over het aandeel dat de corporaties hebben in de totale woonzorgopgave. Corporaties geven input voor het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie en het zorgafwegingskader. | 2025 | x        |             |              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |   |   |  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---|--|
| 4.3 | <p>We voeren in samenwerking met zorgpartijen het bod 2024 van de Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen uit, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 plaatsen voor een kleinschalige Beschermd Wonen voorziening</li> <li>- Skaeve Huse</li> <li>- 3 plaatsen voor een tussenvoorziening</li> <li>- 3 à 4 plaatsen voor Housing First</li> </ul> <p>Gemeente en corporaties maken werkafspraken en stellen een verdeling op ten aanzien van de uitvoering van het bod HKG.</p>                                             | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |
| 4.4 | <p>We gaan periodiek in gesprek gericht op de uitdagingen rondom wonen &amp; zorg aan de Tafel Wonen &amp; Zorg. Aan deze tafel monitoren we het aanbod en de nieuwe plannen ten opzichte van de vraag naar woonzorgplekken en we bespreken een passende rolverdeling (tussen gemeente en corporaties en tussen corporaties onderling). Tijdens de eerste bijeenkomst, op initiatief van Tablis Wonen, worden afspraken gemaakt over hoe vaak deze tafel jaarlijks georganiseerd wordt en wat de insteek is. Wat hebben we al, wie doet wat.</p> | 2025<br>2026<br>2027 |   | x |  |
| 4.5 | <p>De gemeente wijst een locatie voor Skaeve Huse aan. Hierna kan de corporatie overgaan tot ontwikkeling hiervan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2025                 | x |   |  |
| 4.6 | <p>In het licht van de woonzorgvisie evalueren we jaarlijks het Convenant Wmo-aanpassingen. Vanuit de evaluatie herijken we deze afspraken zodat deze aansluiten op de Woonzorgvisie. We nemen hierin de knelpunten en oplossingen om voldoende brandveilige scootmobielstallingen te realiseren mee. Partijen zien dit laatste als een gezamenlijke opgave.</p>                                                                                                                                                                                 | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |
| 4.7 | <p>In het licht van de woonzorgvisie evalueren we de urgentieregeling. We nemen hier o.a. de kosten van de urgenties, de nieuwe regeling Verlaten Instellingen en de Transitie van Opvang naar Wonen in mee.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2025                 | x |   |  |
| 4.8 | <p>We maken een integraal plan om te zorgen voor een zachte landing van statushouders in bestaande gemeenschappen (draagvlak onder inwoners en integratie van de statushouders). We beginnen met te onderzoeken hoe het gaat en wat er beter kan. De gemeente heeft hierin de regie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                         | 2026                 | x |   |  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |   |   |  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---|--|
| 4.9  | We zorgen ervoor dat bijzondere doelgroepen zo evenwichtig mogelijk worden verdeeld over de kernen. We proberen ervoor te zorgen dat in de behoefte van de persoon uit de bijzondere doelgroep voorzien wordt.                                                                                                                                                    | 2025<br>2026<br>2027 |   | x |  |
| 4.10 | De gemeente benut kansen om gemeentelijk vastgoed te transformeren naar (tijdelijke) woonvormen voor bijzondere doelgroepen.                                                                                                                                                                                                                                      | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |
| 4.11 | We werken samen aan het huisvesten van statushouders. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. De corporaties committeren zich aan de taakstelling door zich actief in te zetten om hieraan uitvoering te geven, naar rato. De gemeente zet zich daarnaast actief in om ook andere partijen te laten bijdragen aan de taakstelling. | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |
| 4.12 | We werken samen aan de pilot 'Kamergewijze verhuur statushouders'. Partijen werken hiervoor samen aan een afsprakenkader. De drie woningcorporaties stellen alle drie een woning beschikbaar ten behoeve van de pilot. We evalueren de pilot en bij een succesvolle pilot continueren we de kamergewijze verhuur voor statushouders.                              | 2025                 | x |   |  |
| 4.13 | We werken samen – ongeacht ons werkgebied - aan de uitvoering van het Woonwagen- en standplaatsenbeleid (2025) en hanteren het Toewijzingsbeleid woonwagenstandplaatsen Molenlanden bij de toewijzing van nieuwe standplaatsen.                                                                                                                                   | 2025<br>2026<br>2027 | x |   |  |

## 4. LEEFBAARHEID

### INTRODUCTIE

Mensen willen zich niet alleen thuis voelen in hun eigen woning, hun omgeving is minstens net zo belangrijk. Maar wat draagt nu bij aan een fijne leefbare omgeving? Het begint bij een schone, hele en veilige en toegankelijke omgeving met een nette uitstraling en een omgeving waarin mensen elkaar helpen en naar elkaar omkijken. Samenwerking tussen gemeente Molenlanden, de woningcorporaties en huurdersorganisaties is van essentieel belang om de leefbaarheid in buurten op peil te houden of, waar nodig, te versterken.

### GEZAMENLIJKE AMBITIE

Molenlanden bestaat veelal uit prettige, leefbare buurten en hechte gemeenschappen. Mensen kennen én ondersteunen elkaar. De komende periode zetten we vooral in op het behoud hiervan. Waar nodig ondernemen we actie om de leefbaarheid te versterken. Het is onze gezamenlijke ambitie om hierbij meer vanuit een integrale blik te kijken naar wat er nodig is. Participatie maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. We streven naar gemengde wijken met variaties van ouderen, gezinnen, jongeren en bijzondere doelgroepen.

### ONZE PRESTATIEAFSPRAKEN (x = initiatiefnemer)

| nr. | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | jaar | gemeente | corporaties | huurdersorg. |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------|--------------|
| 5.  | <b>LEEFBAARHEID</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |          |             |              |
|     | Onderzoeken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |          |             |              |
| 5.1 | We onderzoeken op initiatief van Tablis Wonen of er kan worden gefaciliteerd in een 'basiskwaliteit tuin'. Waarbij minimaal 60% bestaat uit groen. Daarbij onderzoeken woningcorporaties of er kan worden voorzien in een onderhoudsabonnement en/of tuincoach voor tuinen van huurders.                                                                                                                                           | 2025 |          | x           |              |
| 5.2 | We zoeken gezamenlijk naar een passende nieuwe invulling van de wijkshouwen. Op initiatief van de huurdersorganisaties (met ondersteuning van corporaties en gemeente) wordt een klein werkgroepje geformeerd dat de doelstelling en invulling bespreekt en een voorstel hiervoor uitwerkt. In deze werkgroep zitten een of meer 'verbinders' van de gemeente, een kleine delegatie van de corporaties en de huurdersorganisaties. | 2026 |          |             | x            |
| 5.3 | We onderzoeken op initiatief van Tablis Wonen of gemeente en corporaties een gezamenlijk budget kunnen reserveren voor de uitvoering van 'quick wins' op het gebied van leefbaarheid.                                                                                                                                                                                                                                              | 2025 |          | x           |              |

|     | Realiseren                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |   |   |  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---|--|
| 5.4 | Totdat bekend is hoe de nieuwe invulling van de wijkschouwen zal zijn, voeren de corporaties samen met de gemeente in ieder geval in totaal vier wijkschouwen in 2025 uit.                                                                                                                                   | 2025                 |   | x |  |
| 5.5 | We informeren en helpen bewoners en huurders bij het proces van aanvragen en uitvoeren van bewonersinitiatieven gericht op leefbaarheid;                                                                                                                                                                     | 2025<br>2026<br>2027 | x | x |  |
| 5.6 | We organiseren een tuinendag (minimaal één kern per woningcorporatie) waarbij we aandacht willen geven aan het onderhoud en bijhouden van tuinen. Bij succes is het ons voornemen om dit jaarlijks te organiseren.                                                                                           | 2025<br>2026<br>2027 |   | x |  |
| 5.7 | We erkennen dat de brandveiligheidsopgave m.b.t. scootmobielstallingen een gezamenlijke opgave is. We realiseren dan ook gezamenlijk voldoende brandveilige scootmobielstallingen in of rondom de gebouwen van woningcorporaties;                                                                            | 2025                 | x | x |  |
| 5.8 | We actualiseren het convenant aanpak woonoverlast en betrekken ook de thema's 'ondermijning, woonfraude, discriminatie en polarisatie' hierin. Informatiedeling maakt hier een belangrijk onderdeel van uit, zoals inzage in de BRP. Daarbij bekijken we ook naar de mogelijkheid voor een anoniem meldpunt. | 2026                 |   | x |  |



## 5. SAMENWERKEN

We werken met elkaar samen om onze doelen te bereiken. Onze samenwerking gaat echter verder dan alleen de prestatieafspraken. Het is onze ambitie om de samenwerking met elkaar op te zoeken. Daarom is het van belang om gezamenlijk een stip op de horizon in deze prestatieafspraken vast te leggen.

### **SAMENWERKINGSAFSPRAKEN.**

We spreken af dat in onze samenwerking de volgende punten centraal staan:

- *We zijn gelijkwaardige gesprekpartners*  
Gelijkwaardigheid betekent dat ieders stem wordt gehoord en bevraagd en staat voor een open en transparante omgang met elkaar. Gelijkwaardigheid betekent niet dat iedere partij gelijk is. De gemeente en corporaties zullen zich inzetten voor de uitvoering van de gemaakte afspraken. De huurdersorganisatie vertegenwoordigd hierin de stem van de huurder bij het maken, uitvoeren en monitoren van deze afspraken. We respecteren elkaar positie en inbreng.
- *We maken wederkerige afspraken*  
Het realiseren van onze ambitie lukt alleen door een gezamenlijke en integrale inzet en aanpak. We hebben elkaar nodig om de

gezamenlijke stip op de horizon te bereiken. We werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar ons gemeenschappelijk doel.

- *We zijn open en transparant*  
We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden, bijvoorbeeld qua menskracht en financiële middelen, maar ook in de verwachtingen naar elkaar toe. We delen in vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking hebben op onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- *Afspraak is afspraak*  
We hebben allen een inspanningsverplichting om deze afspraken uit te voeren. We hebben daarom ook gekozen voor realistische en haalbare afspraken, met de kennis van nu. Afspraak blijft wel afspraak. Als we eventuele knelpunten in de uitvoeringen tegenkomen bespreken we dit. Mocht dit vertraging oplopen, wordt dit tijdig gecommuniceerd met andere partijen samen met een reden van vertraging. Waar het nodig is, worden afspraken met elkaar bijgesteld. Om dit te waarborgen spreken we evaluatie- en monitoringsafspraken af.

**ONZE PRESTATIEAFSPRAKEN** (x = initiatiefnemer)

| nr. | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | jaar                 | gemeente | corporaties | huurdersorg. |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|-------------|--------------|
| 6.  | <b>Samenwerken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |          |             |              |
|     | <b>Onderzoeken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |          |             |              |
| 6.1 | Lek en Waard Wonen werkt in 2025 aan een plan om een corporatiehuis in gemeente Molenlanden te ontwikkelen en informeert de gemeente en collega-corporaties over de stand van zaken. Het betreft een plan over een nieuw centraal gelegen kantoorpand, waarbij de mogelijkheden worden onderzocht om deze zo breed mogelijk in te zetten voor huurdersorganisaties, collega-corporaties, gemeentes, etc. | 2025                 |          | x           |              |
|     | <b>Realiseren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |          |             |              |
| 6.2 | Gemeente, huurdersorganisatie en corporaties monitoren 2 keer per jaar gezamenlijk de voortgang van de prestatieafspraken.                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2025<br>2026<br>2027 |          | x           |              |
| 6.3 | In Q1 van 2025 zal er een monitoringstool opgezet worden door de werkgroep ‘prestatieafspraken’ in samenspraak met de huurdersorganisaties, de gemeente neemt hier de regie in.                                                                                                                                                                                                                          | 2025                 | x        |             |              |
| 6.4 | Jaarlijks geven woningcorporaties een presentatie aan de gemeente (ambtelijk niveau) over actuele ontwikkelingen, bepaalde wet- en regelgeving of ander onderwerp. Andersom geven de ambtenaren een presentatie aan de corporaties over hun werkgebied, gang van zaken of actuele ontwikkelingen.                                                                                                        | 2025<br>2026<br>2027 |          | x           |              |
| 6.5 | We spreken elkaar vier keer per jaar tijdens een bestuurlijk overleg. Hiervan is één overleg met huurdersorganisaties. Daarnaast vindt er elke maand ambtelijk overleg plaats. Hiervan zijn twee overleggen met huurdersorganisaties. De verdere invulling van de overleggen bepalen we jaarlijks.                                                                                                       | 2025<br>2026<br>2027 | x        | x           |              |
| 6.6 | Huurdersorganisaties blijven werken aan effectieve vormen van achterbanraadpleging om een podium te bieden voor inspraak van de sociale huurdersklasse. Corporaties en gemeente spelen een betrokken rol                                                                                                                                                                                                 | 2025<br>2026<br>2027 |          |             | x            |

|                                                                                                                 |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| om deze positie van huurdersorganisaties te versterken, al dan niet in een<br>faciliterende of verbindende rol. |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|

## TEKENBLAD

De prestatieafspraken voor de gemeente Molenlanden voor de periode 2025-2027 zijn ondertekend te Bleskensgraaf op 9 december 2024 door:

Gemeente Molenlanden,  
A. Bikker, wethouder wonen

Lek en Waard Wonen  
P. Huijsdens, directeur-bestuurder

Tablis Wonen  
R. Kreeft, directeur-bestuurder

KleurrijkWonen  
T. Van Dalen, directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Langs de Lek  
R. Berger, voorzitter

Huurdersraad Giessenlanden  
P. Looijenstein, voorzitter

Slim Wonen  
G. Kraaijeveld, voorzitter