



Activiteiten overzicht 2025

Beschikbaarheid (voldoende passende woningen)	
1	Wij werken in 2025 aan de realisatie van 122 nieuwbouwwoningen waarvan er 14 worden opgeleverd in 2025.
2	Wij werken in 2025 aan de planvorming van sloop-nieuwbouwprojecten met als doel 201 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode 2026-2028.
3	Wij werken in 2025 aan de planvorming van minimaal 90 sociale nieuwbouwwoningen op gemeentelijke ontwikkellocaties met als doel deze woningen in de periode 2026 – 2030 te realiseren.
4	Wij proberen van alle nieuw te bouwen woningen minimaal 70% te ontwikkelen als gelijkvloerse woningen zodat deze passen bij het concept “langer zelfstandig wonen” en daarmee bij een eventuele beperkte zorgvraag naar de toekomst.
5	Wij verzoeken de gemeente een team samen te stellen waardoor het proces van bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning efficiënt verloopt.
6	In gezamenlijkheid met de collega corporaties stellen wij de gemeente voor een bouwtafel te initiëren binnen de gemeente Molenlanden waarbij gemeente, corporaties en andere ontwikkelaars samen kijken naar de uitdagingen voor de het uitbreidingsvraagstuk ten aanzien van wonen.
7	Bij de ontwikkeling van gemeentelijke locaties willen de corporaties ‘preferred supplier’ zijn voor de huurwoningen in het sociale segment en midden huur. Wij verzoeken de gemeente dit vast te leggen in overeenkomsten met marktpartijen en de nieuw op te stellen woonvisie. Corporaties werken primair in de eigen kern maar wanneer één corporaties niet in de mogelijkheid is om te participeren in een nieuwbouwlocatie, dan wordt de vraag aan de andere corporaties binnen de gemeente gesteld.
8	We stellen als corporaties in samenwerking met de gemeente een kansenkaart op voor de mogelijkheden tot nieuwbouw in de gemeente Molenlanden. Hierbij kijken we ook naar de mogelijkheid van niet gebruikte ruimten, gronden en de in de kernen gelegen leegstaande winkelcentra.
9	We willen samen met collega corporaties een portefeuillestrategie op gemeentelijk niveau uitschrijven.
10	Wij verzoeken de gemeente zorg te dragen voor locaties voor de ontwikkeling van onze plannen.
11	Wij richten ons met onze nieuwbouwplannen primair op onze eigen kernen, maar gaan ook het overleg aan met collega corporaties om te kijken in welke kernen sociale en midden huurwoningen moeten worden toegevoegd. Hier nemen wij als gezamenlijke corporaties zelf initiatief voor.
12	Wij willen in 2025 samen met de gemeente een onderzoek uitvoeren naar het autobezit onder de verschillende doelgroepen die nu wonen in sociale huurwoningen. Dit met als doel te kijken of de parkeernorm verlaagd kan worden bij de realisatie van nieuwbouw woningen voor specifieke doelgroepen.

13	Wij realiseren in 2025 een extra doorstroomwoning voor statushouders die wachten op gezinshereniging. Gezien nieuw overheidsbeleid inzake de spreidingswet zal ernaar gestreefd worden om in de prestatieafspraken een vastgesteld aantal woningen te bestemmen voor statushouders.
14	Wij evalueren in 2025 de doorstroomregeling met corporaties, gemeente en huurdersorganisaties en kijken naar andere opties om de doorstroming op gang te houden, zoals een gezamenlijke senioren makelaar of doorstroming op basis van woonlasten in plaats van huurprijs. Beëindiging van de huidige regeling wordt ook beoordeeld.
15	Wij verkennen de mogelijkheden om nieuwe huisvesting te creëren om te voldoen aan de taakstelling vanuit de HKG en willen met de gemeente in gesprek over deze taakstelling in combinatie met focus op wonen en zorg.
16	Wij richten ons in 2025 met ons streefhuurbeleid op een gelijkmatige verdeling van het aanbod in de verschillende sociale huurprijs categorieën, passend bij de vraag van actueel woningzoekenden binnen de gemeente Molenlanden. Dit met als uiteindelijk doel de realisatie van sociaal economische evenwichtigheid binnen ons bezit.
17	Wij willen in 2025 de mogelijkheid hebben om bij toewijzing lokaal maatwerk in te zetten. We verzoeken de gemeente om lokaal maatwerk op te nemen in de huisvestingsverordening.
18	Wij willen in 2025 doorgaan met het aanbieden van midden huurwoningen, maar blijven in het verlicht regime.

Duurzaamheid en kwaliteit	
1	Wij stellen als LWW vast in hoeverre onze woningportefeuille voldoet aan de duurzaamheidsstandaard en maken een plan hoe minimaal te gaan voldoen aan deze standaard. Hiervoor willen we het overleg aangaan met de gemeente om voldoende duidelijkheid te krijgen in de manier waarop de gemeente de warmtetransitie in onze kernen wil gaan realiseren.
2	We werken toe naar een woningvoorraad met een gemiddeld energielabel A en maken inzichtelijk of we in 2030 kunnen voldoen aan deze eis.
3	Wij dragen zorg voor het uit faseren van alle E-, F- en G- gelabelde woningen voor 2028.
4	In 2025 renoveren wij de 24 woningen aan de Wilhelminastraat in Langerak en de 6 woningen aan de Waterschuur in Nieuwpoort.
5	Wij continueren de uitrol van zonnepanelen bij mutatiwoningen en onderzoeken alternatieven voor natuurlijke energieopwekking daar waar het plaatsen van zonnepanelen niet mogelijk is.
6	In 2025 onderzoeken wij hoe onze appartementencomplexen en VVE's verder kunnen verduurzamen.
7	Wij willen samen met de gemeente, huurders gaan informeren over activiteiten die zijzelf kunnen nemen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie.
8	Wij stellen in 2025 een plan op over hoe wij in 2050 CO ₂ neutraal kunnen zijn.
9	We gaan werken aan een blauwdruk hoe wij onze woningen verder gaan elektrificeren door middel van het plaatsen van (hybride) warmtepompen, airconditioning, perilexaansluitingen en/of andere installaties.
10	We starten een project voor klimaatadaptatie om samen met huurders te kijken welke oplossingen er zijn om warmte- en wateroverlast tegen te gaan. Denk aan het actief "vergroenen" van tuinen en buitenruimten en het creëren van tijdelijke opvang van water door het toepassen van watertonnen.
11	We willen in 2025 meer inzicht krijgen in de netcongestie binnen de gemeente.

12	We werken aan een nieuwe kwaliteitsstandaard voor ons woningbezit, zowel voor de binnenruimtes als de schil van de woningen.
----	--

Betaalbaarheid	
1	Wij voeren in 2025 een huurbeleid dat aansluit bij de woonvraag in Molenlanden.
2	Wij zetten ons in om in 2025 de taakstelling voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en statushouders te realiseren.
3	Wij verhuren in 2025 niet meer dan 30% van de vrijkomende sociale woningen aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders, kwetsbaren en urgenten.
4	Wij dragen er zorg voor dat minimaal 65% van onze woningen een contracthuur hebben onder de betaalbaarheidsgrens "hoog".
5	Woningen die gelabeld worden met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens zijn uitsluitend bedoeld voor jongeren onder de 23 jaar. Bij verhuring krijgen deze jongeren een tijdelijke huurovereenkomst ("de wooncarrière overeenkomst"). Ze behouden hun inschrijftijd en moeten de woning na een nader te bepalen periode verplicht verlaten.
6	Wij labelen 2% van ons bezit voor jongeren onder de 23 jaar.
7	Wij willen onderzoeken of we naar de toekomst toe kunnen gaan sturen en toewijzen op basis van woonlasten i.p.v. huurprijs categorieën.
8	Wij volgen het huurbeleid zoals is overeengekomen in de NPA en zetten de ruimte die wij krijgen vanuit het Rijk maximaal in. Dit betekent dat indien mogelijk huurprijzen inkomensafhankelijk verhoogd worden, hierbij worden de extra opbrengsten ingezet voor het realiseren van nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid en doorstroming.
9	In 2025 willen wij in samenwerking met de collega corporaties en gemeente onze huurders een cursus gaan aanbieden om meer grip te krijgen op hun bestedingen ongeacht of mensen nu betalingsachterstand hebben of niet (cursus: Uitkomen met Inkomen).
10	Wij vragen de gemeente om naast de 7,5% vrije toewijzingsruimte gebruik te mogen maken van de extra 7,5% toewijzingsruimte, indien dit voor de kernontwikkeling belangrijk is, om te komen tot sociaal economische stabiliteit.
11	We zetten actief in op vroeg signalering bij betalingsachterstanden ter voorkoming van het ontstaan van problematische schulden van onze huurders. Hiervoor zoeken we de samenwerking op met gemeente, waterbedrijven, ziektekostenverzekeraars en energiebedrijven.
12	We stellen een beleid op voor omgang met betalingsachterstanden om te proberen huisuitzettingen te voorkomen. Hiervoor wordt een laatste kans beleid opgezet, waarbij in het geval van problematische huurachterstanden een hernieuwd contract met huurders wordt gesloten onder verplichte begeleiding en een vaste periode.
13	Onze midden huurwoningen wijzen wij met voorrang toe aan mensen die doorstromen uit een sociale huurwoning.
14	Onze doelstelling is om de totale woonlasten (huur, gas, water en elektra) zo stabiel mogelijk te houden. Daarom nemen wij maatregelen om het warmtevraag van de woningen terug te brengen.
15	Is er sprake van het wegvallen van een partner door overlijden dan biedt Lek en Waard Wonen actief de achtergebleven huurder aan te kijken naar de inkomenspositie in verhouding tot de huurprijs. Is sprake van een daling tot onder de inkomensgrens van inkomensafhankelijke huurverhoging, dan voeren wij de wijzigingen in de huur conform bovenstaande punten door. Ook begeleiden wij de nabestaanden indien gewenst met de aanvraag van toeslagen.

Wonen, zorg en bijzondere doelgroepen	
1	We vragen de gemeente om samen met ons en collega corporaties een afwegingskader op te stellen om initiatieven rondom wonen en zorg (ondersteuning) voor bijzondere doelgroepen te beoordelen en verwachten van de gemeente dat zij regie houden op deze initiatieven.
2	We onderzoeken de mogelijkheid voor een woonzorgzone in Groot-Amers, Nieuwpoort en Nieuw Lekkerland.
3	We zetten in op langer zelfstandig wonen. Om dit te realiseren dragen wij zorg dat er op basis van nieuwbouw meer aanbod komt die past bij dit langer zelfstandig wonen. Langer zelfstandig wonen betekent niet dat mensen in hun eigen huis kunnen blijven wonen.
4	We willen samen met Waardeburgh verkennen om het project “de zorgzame buurt” in te zetten in Groot-Amers.
5	Er wordt samen met Waardeburgh en Rivas onderzoek gedaan op welke manier gebouw gebonden ofwel kern gebonden zorg aangeboden kan worden.
6	We willen samen met de gemeente afspraken maken om de WMO-gelden op een andere manier in te zetten en te kijken naar de mogelijkheid de urgentie “langer zelfstandig” kunnen introduceren.
7	De huisvesting van statushouders is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wij dragen naar rato van de omvang van de corporatie bij aan deze taakstelling. De gemeente kijkt ook naar andere partijen om een bijdrage te leveren aan de taakstelling.
8	We dragen bij aan het opstellen van het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie.
9	In gezamenlijkheid met collega corporaties wordt gekeken naar de mogelijkheid van het inzetten van een seniorenmakelaar.
10	In samenwerking met zorgpartijen en collega corporaties stellen wij een classificaties vast voor zorggeschikte of toegankelijke woningen.

Leefbaarheid en participatie	
1	We investeren in de samenwerking met onze huurdersorganisatie en bieden ondersteuning daar waar het kan in de vorm van begeleiding, training en opleidingen.
2	We herijken de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie.
3	We proberen in al onze gestapelde complexen een bewonerscommissie te formeren.
4	We betrekken onze huurders bij de uitvoering van de renovatieprojecten.
5	We organiseren minimaal 1 keer per jaar in al onze kernen een inloopbijeenkomst.
6	We gaan verder met het meer zichtbaar zijn in onze kernen.
7	We zetten ons in om toekomstige huurders actief te laten participeren bij onze huurdersorganisatie.
8	We onderzoeken in samenwerking met de gemeente en collega corporaties de mogelijkheid tot realisatie van scootmobielruimte in de publieke ruimte.
9	We willen in 2025 samen met de gemeente en huurdersorganisatie een wijkscouw organiseren in al onze kernen.
10	In 2025 organiseren we weer “De week van de Huurdersstichting”, waarbij de directeur bestuurder samen met vertegenwoordiging van huurders de wijken in gaat.
11	Wij zetten groenprojecten in om de participatie van individuele huurders te vergroten
12	Wij verwachten van de gemeente, maar ook politie en brandweer, een goede samenwerking op de thema's veiligheid en handhaving.
13	We willen afspraken met de gemeente maken over inzage te verkrijgen in het BRP om hiermee woonfraude te voorkomen.

Samenwerking en uitvoering

1	We stemmen nieuwe ambtelijke overlegmomenten (inclusief wonen en zorg en woningbouwontwikkeling) af met de gemeente en collega corporaties, waarbij de wens is om langer te overleggen en op een hogere frequentie.
2	We bekijken de praktische kanten van de samenwerking tussen de gemeente en collega corporaties. Waar het kan om efficiënter te kunnen samenwerken en hiermee ook beter contact te kunnen houden, dragen wij bij.
3	Op bestuurlijk niveau spreken de wethouder wonen en directeur-bestuurder één keer in de 3 maanden bilateraal af.
4	Vier keer per jaar vindt er breed bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder wonen en de corporatie bestuurders.
5	Twee keer per jaar vindt er breed bestuurlijk overleg plaats waarbij ook de huurdersorganisaties aansluiten.
6	De voortgang van de prestatieafspraken worden twee keer per jaar ambtelijk besproken met de huurdersorganisatie en de beleidsmedewerkers van de corporaties.
7	Eén keer per jaar vindt breed bestuurlijk overleg plaats tussen het college van de gemeente en de bestuurders van de woningcorporaties.
8	Minimaal één keer per jaar overleg tussen de overige wethouders en directeur-bestuurder.
9	De gemeente mag van ons in 2025 een professionele, duidelijke en menselijke houding verwachten.