

Prestatieafspraken Woerden 2025 tot en met 2028



Definitief concept t.b.v. interne besluitvorming

Datum: 5 november 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Partnerschap en organisatie	4
1.1 Samenwerking	4
1.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden	4
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	6
2.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	6
2.2 Nieuwbouw	6
2.3 Beter benutten bestaande voorraad	7
2.4 Woonruimteverdeling en doorstroming	7
2.5 Betaalbaar houden van woonlasten	7
2.6 Optimaliseren samenwerking beschikbaarheid en betaalbaarheid	8
3. Duurzaamheid	9
3.1 Isolatie van de woningvoorraad	9
3.2 Warmtetransitie: van het aardgas af	9
3.3 Klimaatadaptatie en circulariteit	10
3.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag	10
3.5 Optimaliseren samenwerking duurzaamheid	10
4. Wonen en zorg	12
4.1 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen	12
4.2 Langer thuis en huisvesten van senioren	12
4.3 Optimaliseren samenwerking wonen en zorg	13
5. Leefbaarheid en participatie	14
5.1 Samen werken aan leefbare wijken	14
5.2 Optimaliseren samenwerking leefbaarheid	14
Bijlage 1: woningvoorraad Cazas Wonen	15
Bijlage 2: woningvoorraad naar huurprijsklasse	16
Bijlage 3: definities	17
Tekenblad	20

Voorwoord

In dit document staan de meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente Woerden, woningcorporatie Cazas Wonen en Huurdersvereniging Weidelanden (HV-Weidelanden) voor de periode 2025 tot en met 2028.

Met deze prestatieafspraken dragen we bij aan de lokale woonopgave die is opgenomen in het Woonprogramma 2024 – 2029 *‘Woerden Woont Goed!’*, die als basis dient voor de deze prestatieafspraken. Daarnaast dragen we hiermee bij aan de landelijke en regionale woonopgave conform de nationale prestatieafspraken (NPA) en de RegioU10-woondeal.

Samen blijven we inzetten op prettig wonen voor huurders en woningzoekenden. We willen meer sociale huurwoningen bouwen, inzetten op betaalbaarheid, bijdragen aan verduurzaming, alle doelgroepen kans op een passende woning bieden en zorgen voor leefbare wijken. En dat allemaal in een tijd waarin de maatschappelijke uitdagingen op alle fronten groot zijn. We hebben elkaar hard nodig. Door middel van deze prestatieafspraken bouwen we aan partnerschap.

We kiezen bewust voor meerjarige prestatieafspraken, waarin we de inhoudelijke agenda, de ambities en ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om waar nodig wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

Jaarlijks vertalen we deze prestatieafspraken naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het volgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

1. Partnerschap en organisatie

Opgave en ambitie

De gemeente Woerden, Cazas Wonen en HV-Weidelanden werken al langere tijd samen. De opgave vraagt om een intensivering van de samenwerking. We hanteren hierbij de volgende samenwerkingsafspraken:

- We zijn transparant en open naar elkaar toe;
- We houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn pro-actief en delen informatie vroegtijdig met elkaar;
- We denken in oplossingen;
- We zoeken elkaar op bij belemmeringen of knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking.

Om het partnerschap te versterken, zetten we een stevige samenwerkingsstructuur neer.

1.1 Samenwerking

- 1.1.1 Ten minste driemaal per jaar vindt 'Bestuurlijk Overleg' plaats tussen de gemeente, Cazas Wonen en HV-Weidelanden over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit meerwaarde heeft.
- 1.1.2 Tweemaandelijks vindt overleg plaats in het 'Strategisch Overleg', bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, Cazas Wonen en HV-Weidelanden. Het Strategisch Overleg zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar de werkgroepen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.
- 1.1.3 Om de samenwerking te intensiveren én om de realisatiekracht te verstevigen, richten we werkgroepen in rondom een aantal thema's uit deze prestatieafspraken. We ontwikkelen een gecombineerde 'werkgroep beschikbaarheid en betaalbaarheid / portfolio-overleg nieuwbouw', een 'werkgroep duurzaamheid', een 'werkgroep wonen en zorg', een 'werkgroep leefbaarheid' en een 'werkgroep veiligheid en overlast'. De werkgroepen zorgen voor de uitvoering van de prestatieafspraken en agenderen proactief eventuele knelpunten in het Strategisch Overleg en/of het Bestuurlijk Overleg. Jaarlijks evalueren we de werking van de werkgroepen en sturen we bij waar nodig.

1.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

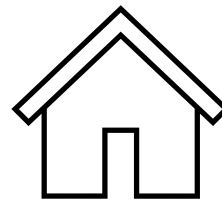
- 1.2.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf 1 januari 2025 tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2028 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2029.
- 1.2.2 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 1.2.3 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.

- 1.2.4 In het geval dat het definitieve woonprogramma van de gemeente Woerden aanleiding geeft tot heroverweging van (enkele van) deze prestatieafspraken, treedt de gemeente hierover in overleg met Cazas Wonen en HV-Weidelanden.
- 1.2.5 Bij een eventueel geschil vindt in het Strategisch Overleg afstemming plaats om tot een oplossing te komen. Als dit niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente Woerden, Cazas Wonen en HV-Weidelanden.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opgave en ambitie

De behoefte aan nieuwe woningen in Woerden is groot. In de Woondeal regioU10 is als richtinggevende opgave opgenomen dat Woerden tot en met 2030 2.615 nieuwe woningen bouwt. Hiervan bestaat 30% uit sociale huurwoningen, waarmee het aandeel sociale huurwoningen toeneemt. Dit houdt in dat we in de periode tot en met 2028 vol inzetten op de ontwikkeling en realisatie van sociale nieuwbouwwoningen. Om dit te bereiken is het belangrijk om soepel samen te werken en om samen te zorgen voor voldoende locaties.



Om huurders en woningzoekenden beter te bedienen, breiden we de woningvoorraad uit en zetten we in op doorstroming en het beter benutten van de bestaande voorraad. We streven naar evenwichtige slaagkansen voor de verschillende doelgroepen. We monitoren de slaagkansen en sturen bij waar nodig.

De opgave is om de totale woonlasten zo betaalbaar mogelijk te houden. Cazas Wonen stuurt hier op via haar portefeuillestrategie en haar huurprijsbeleid. Mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan zorgen we er samen voor dat we betalingsproblemen zo vroeg mogelijk signaleren en met elkaar de juiste ondersteuning bieden.

2.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

- 2.1.1 Op peildatum 1 oktober 2024 is de omvang van de totale huurwoningvoorraad van Cazas Wonen in Woerden 5.205 huurwoningen, waarvan 4.997 sociale huurwoningen en 208 vrije sector woningen (zie bijlage 1). Partijen spannen zich in om de totale sociale woningvoorraad toe te laten nemen in de periode tot 31 december 2028 en zo toe te werken naar een omvang van 30% sociale huur in de totale voorraad. De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.
- 2.1.2 Cazas Wonen heeft een bestaande, beperkte verkoopvijver. Het gaat om 83 DAEB woningen en 8 niet-DAEB woningen (peildatum 1 oktober 2024). Het betreft veelal 'versnipperd bezit woningen' die aan zittende huurders of na mutatie worden verkocht. Woningen in de verkoop worden met voorrang aangeboden aan bewoners uit de betreffende kern die een sociale huurwoning achterlaten. Het gaat om 5 á 6 woningen per jaar. Verkoop vindt plaats om te zorgen voor een gezonde bedrijfsvoering en een gebalanceerd voorraadbeleid. Het aantal woningen dat wordt verkocht wordt deels gecompenseerd door het aantal woningen dat Cazas Wonen terugkoopt uit de Koopgarant-vijver. Inkomsten uit verkoop van woningen in Woerden, worden ingezet voor nieuwbouw of verduurzaming van corporatiewoningen in Woerden. Halfjaarlijks informeert Cazas Wonen de gemeente over de aan- en verkoop.

2.2 Nieuwbouw

- 2.2.1 Partijen spannen zich samen in om gemiddeld 90 nieuwe sociale huurwoningen per jaar in de periode 2025 tot en met 2028 te realiseren (totaal minimaal 360 nieuwe sociale huurwoningen).
- 2.2.2 Het ontwikkelen van middenhuurwoningen draagt bij aan de doorstroming van huurders uit sociale huurwoningen. Om deze doorstroming te stimuleren, spant Cazas Wonen zich in de periode 2025 tot en met 2028 samen met de gemeente in om 50 middenhuurwoningen naar realisatie of harde plannen te brengen.
- 2.2.3 Om de gezamenlijke ambitie te realiseren is het nodig dat alle partijen hun instrumentarium naar vermogen inzetten. Cazas Wonen zet zich in om voldoende ontwikkelcapaciteit en investeringsvermogen beschikbaar te stellen, de gemeente zet zich in om het benodigde gemeentelijk instrumentarium in te zetten om toegelaten instellingen effectief in positie te brengen op locaties.

Cazas Wonen en de gemeente bespreken nader de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden die nodig zijn voor de woningbouwopgave. Beide partijen zorgen voor de personele capaciteit die nodig is om projecten te faciliteren en werken proactief samen bij de uitwerking van de opgave en bij de afstemming over de realisatie.

- 2.2.4 Partijen geven bij nieuwbouw de voorkeur aan definitieve woningbouw, maar staan open voor de inzet van tijdelijke woningen als dat leidt tot een aanzienlijke versnelling van de woningbouw. De gemeente neemt 48 tijdelijke woningen af van het Rijksvastgoedbedrijf en is voornemens om deze bij Cazas Wonen onder te brengen. Daarnaast onderzoeken de gemeente en Cazas Wonen of het mogelijk is om op andere plekken woningbouw te versnellen door gebruik te maken van tijdelijke woningen.
- 2.2.5 Om de voorwaarden te scheppen om de nieuwbouwdoelstellingen te realiseren, bouwen de gemeente en Cazas Wonen aan een structureel partnerschap. Ze ontwikkelen een projectoverstijgend 'portfolio-overleg nieuwbouw' als onderdeel van de werkgroep beschikbaarheid en betaalbaarheid (zie ook 2.6.1) waar periodiek afstemming plaats vindt over o.a. de realisatie van harde plannen en het hard maken van zachte plannen (met als doel om ook na 2028 gemiddeld 90 sociale huurwoningen per jaar op te leveren).

2.3 Beter benutten bestaande voorraad

- 2.3.1 De gemeente heeft in 2024 een onderzoek laten doen naar de mogelijkheden om in de bestaande woningvoorraad via transformatie meer woningen toe te voegen. Cazas Wonen en de gemeente bepalen in gezamenlijkheid 3 locaties met de meeste optop-potentie, waarbij o.a. gekeken wordt naar de technische en financiële haalbaarheid, de kansrijkheid in het gebied, het aantal toe te voegen woningen en parkeren. Bij gebleken geschiktheid start Cazas Wonen, in samenwerking met de gemeente, één pilotproject.
- 2.3.2 Cazas Wonen onderzoekt de mogelijkheden om via woningdelen en hospita-verhuur meer woningzoekenden aan een woongelegenheid te helpen. Cazas Wonen start hiertoe een pilot 'friends-contracten' in een aantal nader te bepalen middenhuurwoningen. Voorafgaand aan de pilot vindt overleg plaats met de gemeente, waarbij de gemeente zich inspant om eventuele knelpunten waar zij invloed op heeft, weg te nemen.

2.4 Woonruimteverdeling en doorstroming

- 2.4.1 Cazas Wonen stuurt op evenwichtige slaagkansen voor diverse doelgroepen (naar huishoudenssamenstelling, inkomenscategorie, leeftijd en andere relevante kenmerken). Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkeling via de jaarlijkse monitor en sturen zo nodig tussentijds bij.
- 2.4.2 Cazas Wonen ontwikkelt en evalueert in overleg met de gemeente en HV-Weidelanden toolboxes voor passend wonen die gericht zijn op langer zelfstandig wonen en het beter benutten van bestaand bezit. Partijen maken nadere afspraken over ieders rol en bijdrage, bijvoorbeeld over de inzet van een 'passend wonen makelaar', 'Van Groot Naar Beter', huurgewenning of het opheffen van juridische, praktische of financiële knelpunten.

2.5 Betaalbaar houden van woonlasten

- 2.5.1 Partijen streven naar evenwichtige slaagkansen voor de verschillende DAEB inkomensgroepen. Voor elke inkomensgroep voor de sociale huur geldt een andere sociale huurprijsklasse ('passend toewijzen'). Om deze reden streeft Cazas Wonen een woningaanbod per huurprijsklasse na dat in verhouding staat tot het aantal lokaal woningzoekenden per DAEB inkomensgroep. Jaarlijks monitort Cazas Wonen de slaagkansen van de DAEB inkomensgroepen, en indien nodig stuurt Cazas Wonen bij.

In 2025 actualiseert Cazas Wonen in overleg met HV-Weidelanden en de gemeente het streefhuurbeleid. (Zie bijlage 2 voor het woningbezit van Cazas Wonen naar huurprijsklasse.)

- 2.5.2 Cazas Wonen volgt in haar huurbeleid de landelijke afspraken zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de richtlijnen van het Rijk. Cazas Wonen informeert de gemeente over de jaarlijkse huurverhoging.
- 2.5.3 Cazas Wonen maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra opbrengsten zet Cazas Wonen in om hun sociale huurwoningen betaalbaar, beschikbaar en/of duurzaam te maken. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Cazas Wonen bespreekt de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks met HV-Weidelanden en de gemeente.
- 2.5.4 Om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren, oplopende schulden te voorkomen én ontruiming op basis van huurachterstand zoveel als mogelijk te voorkomen, zetten de gemeente en Cazas Wonen de samenwerking via het 'Convenant Vroegsignalering' voort.
- 2.5.5 Partijen spannen zich in om huurders te ondersteunen bij (dreigende) betalings- en schuldenproblematiek. Partijen onderzoeken hoe 'Woerden Wijzer' ingezet kan worden om huurders proactief te informeren over bestaande voorzieningen.

2.6 Optimaliseren samenwerking beschikbaarheid en betaalbaarheid

- 2.6.1 Om afstemming tussen de gemeente en Cazas Wonen te optimaliseren, wordt een tactische 'werkgroep beschikbaarheid en betaalbaarheid' georganiseerd. Dit overleg wordt gecombineerd met het 'portfolio-overleg nieuwbouw' (zie ook 2.2.7) en stemt af over de diverse thema's rondom beschikbaarheid en betaalbaarheid in de prestatieafspraken.

3. Duurzaamheid

Opgave en ambitie

We werken in Woerden aan een energiezuinige en aardgasvrije woningvoorraad, met als einddoel een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We houden ons de komende jaren aan de Nationale Prestatieafspraken: de prioriteit ligt bij het ‘toekomstklaar’ isoleren van de woningvoorraad en het uitfaseren van EFG-energielabels.



De komende jaren gaan we gezamenlijk op zoek naar de beste aardgasvrije warmteoplossingen op buurtniveau. Hierbij is het van groot belang om bewoners vroegtijdig en actief te betrekken en te ondersteunen. Projectmatig worden complexen van het aardgas gehaald, we maken daarbij gebruik van koppelkansen die zich voordoen.

We blijven de komende jaren samen leren en ervaringen delen als het gaat om klimaatadaptatie en circulariteit, onder andere door gezamenlijke pilotprojecten uit te voeren.

3.1 Isolatie van de woningvoorraad

- 3.1.1 Cazas Wonen committeert zich aan de landelijke afspraak om uiterlijk 2028 alle EFG-energielabels uitgefaseerd te hebben, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE en met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. Cazas Wonen informeert HV-Weidelanden en de gemeente jaarlijks over de ontwikkeling van de energielabels.

Verdeling energielabel	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal energielabels EFG	257	178	124	76	0
Aantal energielabels D	349	303	228	194	173

Overzicht van energielabels (per 1 september 2024) en prognose ontwikkeling afbouw (D)EFG-labels komende jaren op basis van huidige planning en op voorbehoud van o.a. medewerking huurders, flora/fauna en capaciteit op de markt.

- 3.1.2 Cazas Wonen werkt aan het ‘toekomstklaar’ isoleren van de woningvoorraad, zodat de woningen voldoende geïsoleerd en geventileerd zijn om verwarmd te kunnen worden met duurzame warmtebronnen. Via planmatig en groot onderhoud verbetert Cazas Wonen de woningvoorraad, waaronder gespikkeld bezit en woningen met bijvoorbeeld een C- en D-label.
- 3.1.3 De gemeente verwacht in 2025 een ontheffing van de ‘Wet Natuurbescherming’ van de provincie te ontvangen. Dit gebeurt op basis van het ‘Soorten Management Plan’ (SMP) dat in samenwerking met Cazas Wonen is opgesteld. Cazas Wonen krijgt van de gemeente de mogelijkheid om onder deze ontheffing isolatie-, renovatie- en zonnepaneel-projecten uit te voeren zonder breed ecologisch onderzoek. Over de toepassing van de ontheffing en de hieraan gekoppelde verplichtingen vindt jaarlijks overleg plaats tussen de gemeente en Cazas Wonen.
- 3.1.4 Indien Cazas Wonen complexen met ‘gespikkeld bezit’ verduurzaamt, spant zij zich in om via de aannemer ook particuliere eigenaren deel te laten nemen aan het verduurzamingsproject.

3.2 Warmtetransitie: van het aardgas af

- 3.2.1 De gemeente ontwikkelt een ‘warmteprogramma’ waarin aangegeven staat welke wijk wanneer van het aardgas gaat. De gemeente betreft Cazas Wonen als partner bij de ontwikkeling van het ‘warmteprogramma’.

- 3.2.2 De gemeente streeft ernaar om uiterlijk 2028 een besluit te nemen over de warmtestrategie voor de wijken Molenvliet & Snel en Polanen. Zodra de warmtestrategie is vastgesteld, bespreken partijen de gevolgen voor de onderhoudsplannen van Cazas Wonen.

3.3 Klimaatadaptatie en circulariteit

- 3.3.1 Cazas wonen en de gemeente voeren samen pilot projecten uit welke bijdragen aan het klimaatbestendig maken van woningen en buitenruimtes. Wijken waar de hoogste risico's op het gebied van klimaatverandering wordt verwacht hebben bij de pilot projecten prioriteit. Wanneer beide partijen de pilot succesvol beschouwen, maken partijen afspraken over het op grotere schaal uitrollen.
- 3.3.2 Gemeente en Cazas Wonen doen zelf en via partners in regionaal verband (Regio U10, STUW) ervaringen op met circulariteit. Ze delen hun inzichten en ervaringen in de werkgroep duurzaamheid en passen de geleerde lessen waar mogelijk toe in volgende projecten.
- 3.3.3 Cazas Wonen en de gemeente zetten zich in voor het stimuleren van groene tuinen bij huurders en inwoners. De gemeente deelt de opgedane kennis over het vergroenen van tuinen bij particulieren met de corporatie. De gemeente continueert lopende initiatieven en initieert nieuwe acties en verwacht daarbij inzet vanuit Cazas Wonen als het gaat om tuinen van huurders.
- 3.3.4 Cazas Wonen en de gemeente hebben de gezamenlijke ambitie om via een wijkgerichte aanpak de woningvoorraad van Cazas Wonen los te koppelen van het gemengd of vuilwater rioolstelsel.
- 3.3.5 Voor het aanleggen van groene daken en het loskoppelen van regenpijpen stelt de gemeente tot 2027 subsidie beschikbaar aan de huurders van Cazas Wonen mits zij schriftelijke toestemming hebben van Cazas Wonen en zolang de subsidiepot toereikend is.
- 3.3.6 Gemeente en Cazas Wonen onderzoeken samen of er mogelijkheden zijn voor het aanleggen van groene daken binnen het vastgoed en de woningvoorraad van Cazas Wonen.
- 3.3.7 Bij rioolvervangingsprojecten van de gemeente onderzoekt Cazas Wonen de mogelijkheden om de hemelwaterafvoer van haar woningbezit af te koppelen van het riool. Hiertoe deelt de gemeente plannen vroegtijdig met Cazas Wonen.

3.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag

- 3.4.1 Cazas Wonen, HV-Weidelanden en de gemeente zetten zich gezamenlijk in voor de juiste voorlichting aan bewoners over slim gebruik van energie en de woning.
- 3.4.2 Via energievoaches en de fix-brigade ondersteunt de gemeente bewoners om hun energiekosten naar beneden te brengen.

3.5 Optimaliseren samenwerking duurzaamheid

- 3.5.1 Om afstemming tussen de gemeente en Cazas Wonen te optimaliseren, wordt een tactisch overleg ('werkgroep duurzaamheid') georganiseerd. De werkgroep duurzaamheid stemt af over de warmtetransitie en de andere duurzaamheidsthema's in de prestatieafspraken.
- 3.5.2 Gemeente en Cazas Wonen willen de lat hoog houden voor de ambities en elkaar versterken bij de realisatie. Dit houdt enerzijds in dat Cazas Wonen toetst in hoeverre het ambitieniveau 'zilver' uit het Convenant Duurzame Woningbouw (en ambities uit nakomende convenanten) gevolgd kan worden in

het eigen beleid voor nieuwbouw en renovatie. Anderzijds houdt het in dat de gemeente actief met partijen zoekt naar mogelijkheden om de ambities te helpen bereiken via bijvoorbeeld subsidies, kennisontwikkeling, technische expertise, communicatie of gezamenlijke inkoop. Partijen blijven in gesprek over het vergroten van kansen om de doelen te halen.

- 3.5.3 De werkgroep duurzaamheid ontwikkelt een werkwijze om plannen op wijkniveau via geo-kaarten naast elkaar te leggen.

4. Wonen en zorg

Opgave en ambitie

We streven naar een passende woning en omgeving met voorzieningen en zorg voor alle huurders in Woerden. Om dit te bereiken worden de thema's wonen, welzijn en zorg integraal benaderd.

De huisvesting van aandachtsgroepen is een belangrijke opgave. De uitdaging is om een goede balans te vinden tussen de huisvesting van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden. We zien goede spreiding en begeleiding hierbij als belangrijke randvoorwaarden.

Daarnaast zorgen we er samen voor dat er voldoende geschikte woningen zijn voor de groeiende groep senioren.



4.1 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen

- 4.1.1 Voor de toewijzing van vrijkomende huurwoningen aan aandachtsgroepen (zie definitie in bijlage 3), spreken partijen een signaalwaarde van 30% af. Zodra deze waarde in zicht komt, voeren partijen het goede gesprek met elkaar over de voorwaarden waaronder deze doelgroepen gehuisvest kunnen blijven worden en wat ieders bijdrage hieraan is.
- 4.1.2 Om te zorgen voor een 'fair share' verdeling, worden regionale afspraken gemaakt in het 'Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen'. Partijen committeren zich aan deze afspraken en sturen jaarlijks bij waar nodig.
- 4.1.3 Bij de huisvesting van aandachtsgroepen is goede begeleiding een belangrijke randvoorwaarde. De gemeente en Cazas Wonen ontwikkelen samen met zorg- en welzijnspartijen eenduidige afspraken over een goede landing in de wijk en de werkwijze bij eventuele overlast.
- 4.1.4 De huisvesting van statushouders is een wettelijke taakstelling van de gemeente. Cazas Wonen draagt hieraan bij door statushouders met voorrang te huisvesten, waarbij goede begeleiding en een vlekkeloos toewijzings- en verhuisproces randvoorwaardelijk zijn. Partijen maken hier afspraken over met o.a. COA, Ferm Werk en het Vluchtelingensteunpunt.
- 4.1.5 Initiatieven voor specifieke woonzorgconcepten voor de sociale doelgroep, worden altijd besproken tussen de gemeente en Cazas Wonen.

4.2 Langer thuis en huisvesten van senioren

- 4.2.1 Gemeente en Cazas Wonen dragen bij aan de ontwikkeling van voldoende nultreden- en geclusterde woningen. Dit doen de gemeente en Cazas Wonen op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken die in de regio zijn gemaakt. Partijen monitoren samen de voortgang.

Vraag 0-treden, geclusterd en zorggeschikt			
Basisscenario	2023	2030 (Opgave)	2040 (Opgave)
Nultreden (in regulier wonen)	835	1.065 (+ 230)	1.375 (+ 540)
Geclusterd wonen	1.470	1.780 (+ 310)	2.080 (+ 610)
- Sociale huur	400	470 (+ 70)	530 (+ 130)
- Vrije sector huur	210	250 (+ 40)	280 (+ 70)
- Koop	860	1.060 (+ 200)	1.260 (+ 400)
Zorggeschikt	410	530 (+ 120)	680 (+ 270)
Totaal:	2.715	3.375 (+ 660)	4.135 (+ 1.420)

Afbeelding: factsheet woonzorgbehoefteanalyse 2024.

- 4.2.2 Het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' stelt dat er geen brandgevaarlijke objecten aanwezig mogen zijn in de vluchtwegen en verkeersroutes van woongebouwen. Het is expliciet verboden om (onder meer) scootmobielen en fietsen in gangen, galerijen en trappenhuizen te plaatsen. Cazas Wonen en de gemeente zorgen gezamenlijk voor passende oplossingen voor het stallen van scootmobielen en elektrische fietsen in en rondom (geclusterde) woongebouwen en maken werkafspraken over de toewijzing van scootmobielplekken.
- 4.2.3 De gemeente en Cazas Wonen maken in 2024 werkafspraken over WMO-aanpassingen in de woning én de gemeenschappelijke ruimtes en werken vanaf 2025 volgens deze werkafspraken.
- 4.2.4 Cazas Wonen bouwt levensloopgeschikte appartementen. Partijen evalueren periodiek de voortgang en de ontwikkeling op dit gebied. Voorafgaand maken partijen afspraken over de definitie van levensloopgeschikte woningen.

4.3 Optimaliseren samenwerking wonen en zorg

- 4.3.1 Om afstemming tussen de gemeente en Cazas Wonen te optimaliseren, wordt een tactisch overleg ('werkgroep wonen en zorg') georganiseerd. De werkgroep wonen en zorg bewaakt de voortgang en stemt af over de diverse wonen en zorg thema's in deze prestatieafspraken.

5. Leefbaarheid en participatie

Opgave en ambitie

De leefbaarheid in sommige wijken en buurten staat onder druk. Dat vraagt een intensievere samenwerking en een integrale wijkaanpak. We onderkennen de noodzaak en gaan vormgeven aan een gezamenlijke wijkaanpak. Hierbij werken we samen met bewoners en andere partners. We zorgen voor een stevige aanpak van woonfraude en ondermijning.



5.1 Samen werken aan leefbare wijken

- 5.1.1 Partijen ontwikkelen samen een integrale wijkaanpak om de leefbaarheid in Woerden te verbeteren. In de aanpak worden de sociale en de fysieke aanpak gecombineerd. Jaarlijks bepalen partijen in welke wijken zij het komende jaar aan de slag gaan.
- 5.1.2 Partijen onderkennen dat een goede samenwerking van belang is bij burenoverlast, woonfraude en ondermijning. De gemeente en Cazas Wonen pakken woonfraude en andere ondermijnende activiteiten (zoals hennep/ harddrugs/ wapenbezit/ mensenhandel/ illegale prostitutie) in het corporatiebezit gezamenlijk aan. Partijen werken aan een Convenant Woonfraude en zorgen via een 'verordening gegevensverstrekking basisregistratie personen' voor een vlekkeloze gegevensuitwisseling.
- 5.1.3 De gemeente en Cazas Wonen maken gezamenlijke werkafspraken over de aanpak van (complexe) zorg- en overlastsituaties.
- 5.1.4 Bij burenoverlast kunnen huurders gebruik maken van Buurtbemiddeling. Cazas Wonen en de gemeente spreken af dat Buurtbemiddeling wordt voortgezet en dat zij 50-50 bijdragen aan de Stichting Kwadraad.
- 5.1.5 Partijen organiseren jaarlijks minimaal één wijkschouw in een kern. Aan de wijkschouw nemen bewoners, Cazas Wonen, HV-Weidelanden en diverse afdelingen van de gemeente deel.

5.2 Optimaliseren samenwerking leefbaarheid

- 5.2.1 Om afstemming tussen de gemeente en Cazas Wonen te optimaliseren, wordt een tactisch overleg ('werkgroep leefbaarheid') georganiseerd. De werkgroep leefbaarheid bepaalt in welke wijken de integrale aanpak wordt ingezet en bewaakt de voortgang van de leefbaarheidsthema's in deze prestatieafspraken.
- 5.2.2 Om de samenwerking rondom veiligheid en overlast te verstevigen, richten gemeente en Cazas Wonen een 'werkgroep veiligheid en overlast' in.
- 5.2.3 Cazas Wonen en de gemeente informeren elkaar en HV-Weidelanden periodiek over aanstaande onderhoudsprojecten aan woongebouwen en in de openbare ruimte. Partijen zoeken hierbij naar koppelkansen in het fysieke domein én naar koppelkansen om de leefbaarheid te verbeteren.

Bijlage 1: woningvoorraad Cazas Wonen

Huidige voorraad

Wijk	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Wijk 01 Woerden-Midden	2.469	141	2.610
Wijk 02 Woerden-West	1.164	14	1.178
Wijk 03 Woerden-Oost	354	47	401
Wijk 06 Harmelen	514		514
Wijk 07 Kamerik	330		330
Wijk 08 Zegveld	166	6	172
Totaal	4.997	208	5.205

Voorraadontwikkeling o.b.v. harde en kansrijke plannen*

DAEB	2025	2026	2027	2028
Huidige voorraad DAEB	4.997	5.093	5.108	5.088
Nieuwbouw DAEB hard en/of kansrijk	100	21	0	67
Sloop	0	0	-16	0
Verkoop DAEB ¹⁾	-6	-6	-5	-5
Terugkoop ²⁾	1	0	1	0
Transformatie ³⁾	1	0	0	0
Niet-DAEB				
Huidige voorraad Niet-DAEB	208	227	232	231
Nieuwbouw Niet-DAEB	20	4	0	4
Verkoop ¹⁾	-1	0	-1	0
Terugkoop ²⁾	0	1	0	1
Transformatie	0	0	0	0
SUBTOTAAL DAEB	5.093	5.108	5.088	5.150
SUBTOTAAL Niet-DAEB	227	232	231	236
TOTAAL	5.320	5.340	5.319	5.386

* De Waag, Willem Alexanderlaan Harmelen, Tender Snellerpoort, sloop-nieuwbouw Molenweg/Zegveld

1) verkoopaantallen gebaseerd op een mutatiegraad van 6,7% van de woningen op de verkooplijst (83 DAEB / 8 Niet-DAEB)

2) terugkooptaantallen gebaseerd op een prognose van 2,5% van de woningen op de Koopgarantlijst (30 DAEB / 24 Niet-DAEB)

3) transformatie gebaseerd op één geplande splitsing in Kamerik, verder geen concrete plannen en ontwikkelingen

Bijlage 2: woningvoorraad naar huurprijsklasse

Huidige voorraad naar huurprijsklasse (nettohuur)

Netto huur	DAEB	NIET-DAEB	Aantal
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	508		508
Kwaliteitskortingsgrens tot en met 1e aftoppingsgrens	2.834	14	2.848
1e aftoppingsgrens tot en met 2e aftoppingsgrens	398		398
2e aftoppingsgrens tot en met liberalisatiegrens	996	37	1.033
Boven liberalisatiegrens	174	157	331
Intramuraal zorgvastgoed	87		87
Totaal	4.997	208	5.205

Huidige voorraad naar huurprijsklasse streefhuur

Streefhuur	DAEB	NIET-DAEB	Aantal
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	452		452
Kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	2.686	1	2.687
1e aftoppingsgrens t/m 2e aftoppingsgrens	745	9	754
2e aftoppingsgrens t/m liberalisatiegrens	1.024	24	1.048
Boven liberalisatiegrens	3	174	177
Intramuraal zorgvastgoed	87		87
Totaal	4.997	208	5.205

Bijlage 3: definities

Aandachtsgroepen

Gebaseerd op het Wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting, verstaan we in Woerden onder de aandachtsgroepen:

- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening die wegens ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
- Uitstromers maatschappelijk opvang;
- Uitstromers beschermd wonen;
- Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg;
- Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;
- Uitstromers accommodaties jeugdhulp;
- Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg (langer dan 3 mnd);
- Uitstappende sekswerkers;
- Urgenten met beschikking (exclusief volkshuisvestelijke urgentie);
- Statushouders.

Circulariteit

Het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en het ecosysteem aan te tasten.

DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang. Volgens de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties zich in eerste instantie richten op DAEB activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken.

Doelgroepen van beleid

Alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Doorstroming

Situatie waarbij huurders doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Om het energielabel te bepalen wordt de NTA-8800 methodiek gebruikt.

Warmtetransitie

De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

Geclusterde woonvormen

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

Gespikkeld bezit

Gespikkeld bezit zijn straten met woningen die deels bestaan uit corporatiewoningen en deels uit voormalige corporatiewoningen die in het verleden zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren.

Huursom / huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een passende huurprijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

Isolatiestandaard

Een minimale waarde in de netto warmtebehoefte van een woning, waaraan de woning moet voldoen om van het gas af te kunnen.

Klimaatadaptatie

Maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen extremere temperaturen en weersomstandigheden.

Kwaliteitskortingsgrens

De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens (in 2024 € 454,47) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid. Bij een hogere huur wordt er gekort op de huurtoeslag voor de huur voorbij de kwaliteitskortingsgrens omdat een hogere prijs geassocieerd wordt met een hogere woningkwaliteit. Voor jongeren tot 23 jaar is de kwaliteitskortingsgrens extra van belang. Zij krijgen namelijk helemaal geen huurtoeslag meer wanneer ze een sociale huurwoning betrekken die duurder is dan de kwaliteitskortingsgrens.

Liberalisatiegrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt (€879,66 prijspeil 2024).

Middeninkomens

De groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm. Voor 2024 is 1,5 maal de DAEB-norm €72.938.

Middenhuurwoning

Woningen waarvan de kale huurprijs tussen de € 879,66 en € 1.157,96 per maand (prijspeil 2024) ligt en die volgens het puntensysteem 143 tot en met 186 punten hebben.

Netto ontwikkeling woningvoorraad

Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt toegevoegd.

Nultredenwoning

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Passend toewijzen

De huur van een huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder. Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. In 2024 zijn de aftoppingsgrenzen: € 650,43 voor huishoudens van één of twee personen en € 697,07 voor huishoudens van drie of meer personen. De aftoppingsgrenzen zijn maximale huurprijsgrenzen, woningen mogen ook onder deze grenzen worden toegewezen. De passendheidsnorm geldt dus voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Voor geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs boven de € 879,66 en voor woningen waarvoor geen huurtoeslag mogelijk geldt passend toewijzen niet.

Huishouden	Jaarinkomen 2024	(kale) huurprijs
Eénpersoons onder AOW leeftijd	Minder dan € 27.725 Tussen € 27.725 en € 47.699 Meer dan € 47.699	Tot € 650,43 Tussen € 650,43 en € 879,66 Vanaf € 879,66
Eénpersoons boven AOW leeftijd	Minder dan € 27.225 Tussen € 27.225 en € 47.699 Meer dan € 47.699	Tot € 650,43 Tussen € 650,43 en € 879,66 Vanaf € 879,66
Tweepersoons onder AOW leeftijd	Minder dan € 37.625 Tussen € 37.625 en € 52.671 Meer dan € 52.671	Tot € 650,43 Tussen € 650,43 en € 879,66 Vanaf € 879,66
Tweepersoons boven AOW leeftijd	Minder dan € 36.675 Tussen € 36.675 en € 52.671 Meer dan € 52.671	Tot € 650,43 Tussen € 650,43 en € 879,66 Vanaf € 879,66
Drie of meer persoons onder AOW leeftijd	Minder dan € 37.625 Tussen € 37.625 en € 52.671 Meer dan € 52.671	Tot € 697,07 Tussen € 697,07 en € 879,66 Vanaf € 879,66
Drie of meer persoons boven AOW leeftijd	Minder dan € 36.675 Tussen € 36.675 en € 52.671 Meer dan € 52.671	Tot € 697,07 Tussen € 697,07 en € 879,66 Vanaf € 879,66

Primaire doelgroep

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Slaagkans

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).

Soorten Management Plan (SMP)

Gemeentelijk beleid hoe om te gaan met biodiversiteit in de stad, en met beschermde dieren- en plantensoorten.

Transformatie

Omzetten in een andere vorm. Met transformatie wordt bedoeld dat bestaande woongebouwen worden aangepast zodat er meer huishoudens gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld door woningsplitsing, optoppen of ombouw van kantoorpanden.

Woning delen

Gedeeld woninggebruik met in de regel deels ook gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Woonfraude

Alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning. Onder woonfraude vallen bijvoorbeeld zoals illegale onderverhuur, prostitutie in de woning of telen/verkoop drugs.

Zorggeschikte woningen

Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.

Tekenblad

Overeengekomen te Woerden op 2025.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Woerden

.....
Dhr. A. Noorthoek - wethouder wonen



Namens Cazas Wonen

.....
Mevr. S. Spanjaard - directeur-bestuurder



Namens Huurdersvereniging HV-Weidelanden

.....
Dhr. J. Peltenburg - voorzitter

