

Jaaragenda prestatieafspraken 2024

Behorende bij de prestatieafspraken 2021 – 2024

Gemeente Woerden - Cazas Wonen – Huurdersvereniging Weidelanden

1. Inleiding

In 2021 zijn prestatieafspraken getekend door Cazas Wonen (toen nog GroenWest), gemeente Woerden en huurdersvereniging Weidelanden. Deze afspraken beslaan de periode 2021-2024 en vormen een dynamisch pakket van maatregelen om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. Net zoals in voorgaande jaren is voor 2024 een jaaragenda gemaakt. Dit biedt ruimte om op grond van nieuwe inzichten en ontwikkelingen nadere afspraken te maken.

Voor het bepalen van de jaaragenda is gekeken naar interne en externe ontwikkelingen, wijzigingen in wet,- en regelgeving en eventuele aanvullende of gewijzigde regionale en lokale afspraken die van invloed kunnen zijn op de prestatieafspraken.

2. Ontwikkelingen

De omgeving waarin we werken wordt steeds complexer. Er zijn grote uitdagingen op het gebied van duurzaamheid, het terugdringen van de woningnood, het borgen van een fijn leefklimaat in buurten en de betaalbaarheid voor bewoners.

Hieronder de actuele ontwikkelingen, die in sommige gevallen leiden tot aanvullende activiteiten voor 2024, of die extra gewicht geven aan een aantal bestaande prestatieafspraken.

Woningnood

Op de woningmarkt is sprake van disbalans. De doorstroming stagneert, de prijzen stijgen en de wachttijden groeien. Er zijn 30-ers die bij hun ouders op zolder wonen, gescheiden stellen die noodgedwongen in hetzelfde huis wonen en mensen met een verblijfsvergunning die niet kunnen doorstromen naar een huurwoning. Er is sprake van een groeiende uitstroom vanuit de zorg en blijven ouderen langer zelfstandig wonen.

Een steeds groter wordende groep bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens, terwijl het woningaanbod voor een groot deel uit grotere woningen bestaat. Naast de behoefte aan méér woningen, hebben we te maken met een kwalitatieve veranderslag. Dit vraagt om aandacht voor de toegankelijkheid van woningen, ruimte voor ontmoeting en inzet op doorstroming.

Sociaal-economische positie

De economische situatie is voor veel huishoudens verslechterd. De inflatie is hoog, de (energie)prijzen zijn gestegen en een groeiende groep huishoudens heeft moeite rond te komen. De woonlasten vormen een belangrijk deel van de maandelijkse uitgaven van bewoners. Inzet op betaalbare huurprijzen en energielasten blijft van belang. Verder zijn de middeninkomens een doelgroep waar steeds meer urgentie is. Deze groep kan vrijwel geen beroep doen op de sociale huur, voldoen vaak niet aan de minimale inkomenseisen bij vrije sector-verhuurders en hebben minder mogelijkheden op de koopmarkt. Het is van belang dat er voor deze groep betaalbaar aanbod is en bovendien bieden woningen voor middeninkomens een kans om differentiatie in buurten te bevorderen.

Leefbaarheid onder druk

Er is sprake van een toenemende instroom van kwetsbare bewoners. Zij hebben soms een klein netwerk of (nog) geen passende ondersteuning. Vooral in buurten waar relatief veel mensen wonen die te maken hebben met armoede, een wisselende (geestelijke) gezondheid of verslaving, zien we signalen van verslechtering van de sfeer in de woonomgeving en toename van de overlast. De verschillen in de samenleving worden steeds groter. Mensen ontmoeten en ondersteunen elkaar steeds minder, wat ervoor zorgt dat de leefbaarheid verder onder druk komt te staan. Om te zorgen voor wijken en locaties waar bewoners met verschillende achtergronden en behoeften prettig met elkaar samenleven, is een intensieve samenwerking nodig tussen de verschillende (maatschappelijke) partners en bewoners.

Duurzaamheid

De klimaatcrisis wordt steeds zichtbaarder. Samen moeten we de opwarming van de aarde tegengaan door het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De huidige ontwikkelingen rond energiearmoede en hittestress vragen om een snelle aanpak. Circulariteit, afbouw van aardgas en klimaatadaptatie zijn thema's waar we een gezamenlijke opgave zien.

Digitalisering

Door de digitale ontwikkelingen regelen bewoners hun zaken steeds meer zelf, online en zonder tussenkomst van organisaties. Eigen regie is een onderdeel van de verwachting die mensen hebben bij goede dienstverlening. Deze ontwikkeling staat naast de groep bewoners die de digitalisering moeilijk kan bijhouden. Het blijft van belang dat we deze groep blijven bereiken.

Schaarste arbeidskrachten en materiaal

Het materiaal- en arbeidsmarkttekort is groot en zal de komende jaren groot blijven. Niet alleen gemeenten en corporaties hebben moeite voldoende gekwalificeerd personeel te vinden, we zien dit ook in de bouwsector. De prijzen stijgen snel, het kost veel moeite vakkrachten te vinden en materialen zijn schaars. Dit vormt een risico voor nieuwbouw en onderhoudsplannen.

3. Jaaragenda 2024

	Prestatieafspraken 2021-2024	Wat - 2024	Wie
Betaalbaar wonen Gemeente Woerden en Cazas Wonen hechten veel waarde aan betaalbaar wonen. Daarom willen we zorgen voor voldoende sociale huurwoningen in de verschillende prijssegmenten. Cazas Wonen biedt mensen een betaalbare woning door de huren laag te houden en komt in actie wanneer huurders betaalproblemen krijgen. Hierbij werken Cazas Wonen en de gemeente samen. De doelgroep van woningcorporaties groeit en de maatschappelijke context maakt dat zorgen voor betaalbaar wonen extra belangrijk is. Betaalbaarheid is één van de prioriteiten voor de komende jaren.			
Gematigd huurbeleid	Bij mutatie heeft 60% van de sociale huurwoningen van Cazas Wonen een huur onder de 1 ^e aftoppingsgrens, 20% onder de 2 ^e aftoppingsgrens en 20% onder de liberalisatiegrens.	Cazas Wonen herijkt in de eerste helft 2024 het huurbeleid, zodat een kader beschikbaar is rondom o.a. betaalbaarheid en de jaarlijkse huurverhoging. Hierbij wordt rekening gehouden met het mogelijk bedienen van de doelgroep middeninkomens en is aandacht voor de verdeling van huurprijs categorieën over het bezit. De belangrijkste uitkomsten hiervan worden op hoofdlijnen besproken in het eerste bestuurlijk overleg tussen Cazas Wonen en de gemeente daarna.	Cazas Wonen
Gematigde huurverhoging	Cazas Wonen hanteert een gematigde huurverhoging voor de doelgroep. Voor huurders met betaalproblemen leveren we maatwerk. Cazas Wonen past voor sommige huurders met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door Cazas Wonen in de sociale woningvoorraad.	De MG circulaire wordt begin 2024 bekend gemaakt. Hierin staan alle regels rondom huurverhoging. Op basis daarvan werkt Cazas Wonen een huurverhogingsvoorstel uit, ingaand op 1 juli 2024. Zodra Cazas Wonen de interne besluitvorming hierover heeft afgerond, deelt zij het besluit op ambtelijk niveau met de gemeente. Cazas Wonen voert een jaarlijkse huurverhoging door om te blijven voldoen aan haar doelstellingen op het gebied van nieuwbouw, onderhoud, duurzaamheid en	Cazas Wonen

		leefbaarheid. De jaarlijkse huurverhoging is in lijn met de regelgeving vanuit het Rijk. Het uitgangspunt blijft een huurverhoging conform wetgeving, naar verwachting op basis van CAO loonontwikkeling, voor de doelgroep tot €48.836 (eenpersoonshuishoudens) en €56.513 (meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2023). Om de goedkope scheefheid terug te dringen, wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging voortgezet. De extra opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door Cazas Wonen in de sociale woningvoorraad.	
Schuldhelpverlening	Cazas Wonen spant zich in om huurschulden te beperken. Hiervoor werken Cazas Wonen en de gemeente samen, o.a. op het gebied van preventie van armoede en schulden en beperking van de totale woonlasten. Vroegsignalering: na een signaal van Cazas Wonen dat er een achterstand is in de huurbetaling, doet de gemeente een hulpaanbod aan de inwoner om verdere oplopende schulden te voorkomen.	Cazas Wonen verstuurt bij beginnende betalingsachterstanden op de huur, correcte meldingen Vroegsignalering naar de gemeente. De gemeente doet een hulpaanbod aan de inwoner om verdere oplopende schulden te voorkomen. In de halfjaarmonitor en jaarmonitor deelt Cazas Wonen kengetallen rondom betalingsachterstanden.	Cazas Wonen/gemeente
Betaalbare nieuwbouw	Cazas Wonen realiseert betaalbare nieuwbouwwoningen en streeft naar nieuwbouw in verschillende huurklassen. Nieuwbouw bereikbaar maken voor de laagste inkomens is alleen haalbaar met korting op de verhuurdersheffing. Bij ontwikkelingen met een sociaal programma gaan beide partijen met elkaar in overleg en zal er maatwerk worden toegepast aan de hand van een	Cazas Wonen investeert in sociale huurwoningen en blijft actief met de gemeente in gesprek over potentiële ontwikkellocaties om sociale huurwoningen toe te voegen en te waarborgen voor de toekomst. Ook wordt ingezet op de ontwikkeling van middenhuur door Cazas Wonen binnen de regelgeving.	Cazas Wonen/gemeente

	afwegingskader, bijvoorbeeld het spinnenwebdiagram, om te streven naar een haalbaar plan.	Cazas Wonen prefereert bij projecten op grond van de gemeente de grond rechtstreeks te verwerven om sociale huurwoningen en mogelijk ook middenhuur woningen te realiseren. De gemeente staat open voor het gesprek om bij nieuwbouw via pilots en op basis van specifieke doelgroepen, af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm.	
Beschikbaarheid Cazas Wonen en de gemeente willen de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden. Onze gewenste streefvoorraad is ca. 5500 woningen. Als er een mogelijkheid ligt om op een locatie sociale woningbouw te realiseren, gaan we hierover met elkaar in gesprek. Cazas Wonen houdt bij zowel nieuwbouw als de woonruimteverdeling van de bestaande voorraad rekening met verschillende doelgroepen, waaronder de groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens. Cazas Wonen en de gemeente streven ernaar om de zoektijden voor zowel starters als doorstromers de komende jaren terug te dringen door het aanbod te vergroten. Hoewel we geen invloed hebben op de vraagkant, kunnen we door het versnellen van de bouwproductie wel bijdragen aan kortere zoektijden.			
Nieuwbouwprogramma	De komende jaren werken Cazas Wonen en gemeente aan (plannen voor) nieuwbouwprojecten op verschillende locaties. Voor de realisatie van deze projecten is een goede samenwerking van essentieel belang. Om de voortgang van projecten te bewaken en de gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren, organiseren Cazas Wonen en de gemeente een periodiek overleg. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen en zodoende is het doel dat er in de periode 2018 t/m 2030 600 huurwoningen worden gerealiseerd.	In 2024 wordt het volgende project opgeleverd: - Havenstraat Woerden – 8 woningen Diverse concrete projecten zijn in 2024 in ontwikkeling, zoals Snellerpoort B1 in Woerden (120 woningen) en de Willem Alexanderlaan in Harmelen (25 woningen). Voor de langere termijn zijn er projecten in de pijplijn. Het periodieke sociale woningbouw-overleg tussen Cazas Wonen en de gemeente wordt in 2024 voortgezet.	Cazas Wonen/gemeente
Verkoopbeleid	Cazas Wonen handhaaft de verkoopstop in elk geval tot 2023. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken.	In 2024 verkoopt Cazas Wonen, net als in voorgaande jaren, woningen alleen in uitzonderlijke gevallen. In dergelijke gevallen	Cazas Wonen

		gaat Cazas Wonen hierover in gesprek met de gemeente.	
Versnellen woningbouw	Cazas Wonen investeert tegen een laag rendement in sociale huurwoningen en blijft met de gemeente in gesprek over potentiële ontwikkellocaties. Beide partijen leveren voldoende capaciteit en kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling en zorgen voor goede communicatie over de planning en verwachte inzet. Daarnaast draagt de gemeente bij aan woningbouwprojecten door conform de woonvisie 20% van de nieuwbouw te bestemmen voor sociale huur en sociale grondprijzen te berekenen (voor projecten van 50 woningen of meer waar ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd).	Cazas Wonen en de gemeente leveren voldoende capaciteit en kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling en zorgen voor goede communicatie over de planning en verwachte inzet. De woningbouwprojecten worden wel geprioriteerd binnen de gemeente. De gemeente bewaakt de 20% sociale huur in de nieuwbouwprojecten en op gebiedsniveau en werkt toe richting de ambitie van 25% sociale huur (zoals uitgesproken in het bestuursakkoord). Cazas Wonen zoekt daarnaast zelf naar nieuwe locaties in de hele gemeente. In 2024 wordt Cazas Wonen gevraagd om als stakeholder input te leveren voor de nieuwe woonvisie 2024 -2029.	Cazas Wonen/gemeente
Middenhuur	Cazas Wonen wil in de nieuwbouw ook het middenhuursegment bedienen, bij voorkeur in de vorm van gemengde complexen. De markttoets wordt voor drie jaar buiten werking gesteld (waarschijnlijk vanaf januari 2021). Tot die tijd biedt de gemeente Cazas Wonen waar mogelijk ruimte in de randvoorwaarden (bijvoorbeeld aandeel sociaal/middenhuur, gemengde complexen met beheer in één hand) en timing van de markttoetsen.	Bij Cazas Wonen zitten diverse nieuwbouwprojecten in de pijplijn met een combinatie van sociale en middenhuur: Snellerpoort B1 (De Waag) in Woerden en de Willem-Alexanderlaan in Harmelen. Tijdens het bestuurlijk overleg wordt de voortgang van deze projecten gedeeld, maar worden ook de projecten voor de langere termijn besproken.	Cazas Wonen
Middeninkomens	Conform de aangekondigde wetswijziging wil Cazas Wonen gebruik maken van de maximale beleidsruimte. Dit maakt het mogelijk om het huidige beleid t.a.v. middeninkomens te bestendigen	Cazas Wonen stelt de middenhuur-woningen beschikbaar aan middeninkomens; bij sociale huurwoningen wordt dit alleen incidenteel via maatwerk toegepast.	Cazas Wonen

Tijdelijke woningen	Cazas Wonen is bereid om tijdelijke woningbouw te ontwikkelen als er een geschikte locatie zich voordoet. Hiermee kunnen o.a. woningzoekenden met een maatschappelijke urgentie geholpen worden.	Cazas Wonen werkt in Q1 van 2024 haar visie op flexwoningen uit. Belangrijk uitgangspunt voor Cazas Wonen hierin is de kwaliteit en leefbaarheid bij tijdelijke woningbouw. De uitkomsten hiervan worden besproken tijdens het bestuurlijke overleg in Q2. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gekeken of en zo ja, hoe hiermee om moet worden gegaan.	Cazas Wonen
Inspelen op de lokale doorstroomvraag	De gemeente en Cazas Wonen zetten in op doorstroming op de woningmarkt. Om doorstroming te bevorderen, wil Cazas Wonen binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening nieuwbouwwoningen toewijzen met een voorrangsregeling. Per project gaan we hierover met elkaar in gesprek.	Cazas Wonen heeft extra aandacht voor het adviseren van huurders met een verhuishens. Sociaal beheerders en verhuurmedewerkers wijzen huurders op doorstroommogelijkheden zoals de ‘van Groot naar Beter’ regeling. Cazas Wonen onderzoekt in 2024 de mogelijkheid voor het inzetten van een ‘passend wonen coach’. Zodra zij hier meer inzicht in heeft, stelt Cazas Wonen de gemeente hier ambtelijk van op de hoogte. Huurders van een sociale huurwoning met een middeninkomen krijgen voorrang op huurwoningen in de vrije sector. Cazas Wonen werkt haar visie uit op het beter benutten van de bestaande voorraad (via o.a. hospita, friends-contracten, (zachte) splitsing). In Q1 2024 deelt Cazas Wonen de mogelijkheden in het bezit in Woerden d.m.v. een presentatie. Cazas Wonen en de gemeente maken daarna gezamenlijk concreet welke mogelijkheden tot uitvoering gebracht kunnen worden.	Cazas Wonen/gemeente

Woningen voor spoedzoekers	Om de slaagkans van spoedzoekers te vergroten verloot Cazas Wonen een beperkt aantal sociale huurwoningen (maximaal 20%).	Cazas Wonen wijst jaarlijks maximaal 20% van de woningen toe via het lotingmodel, waardoor woningzoekenden met een korte inschrijfduur ook een kans maken op een woning. Vanwege de toegenomen druk op de woningmarkt wordt er voor 2024 afgesproken dat de minimale ondergrens van 10% losgelaten wordt. Loting wordt voornamelijk toegepast in de kernen zonder kernbinding.	Cazas Wonen
Huisvesting van statushouders	Cazas Wonen verhuurt voldoende woningen aan statushouders en draagt hiermee bij aan het voldoen aan de rijkstaakstelling aan de gemeente Woerden voor de huisvesting van statushouders.	Cazas Wonen verhuurt in 2024 voldoende woningen aan statushouders. De gemeente voert de regie op het proces in de keten en het behalen van de taakstelling statushouders.	Cazas Wonen/gemeente
Duurzaamheid Sinds eind 2019 heeft de woningvoorraad van Cazas Wonen gemiddeld energielabel B. Een goede basis om stapsgewijs door te werken aan onze doelstelling van CO ₂ - en grondstoffenneutraal in 2050. De komende jaren blijft Cazas Wonen stappen zetten. Het onderhoud wordt situationeel en op natuurlijke momenten uitgevoerd. Vanaf 2021 zet Cazas Wonen met verschillende technieken in op CO ₂ -reductie, en wordt er aandacht besteed aan circulariteit van materialen, het afkoppelen van regenpijpen en het vergroenen van tuinen en daken.			
Energie-indexen verbeteren	De komende jaren wordt de gemiddelde energie-index met het uitvoeren van groot onderhoud verder verlaagd. Daarnaast blijft Cazas Wonen op kleine schaal experimenteren met innovatieve verduurzamingstechnieken. Om de gezamenlijke duurzaamheidsambities te realiseren verleent de gemeente de benodigde vergunningen en worden waar nodig de welstandseisen bijgesteld. Cazas Wonen verkent met de gemeente de mogelijkheden om particuliere woningen in corporatiecomplexen (gespikkeld bezit) mee te laten doen in verduurzamingsprojecten.	Vanuit de Nationale Prestatieafspraken is Cazas Wonen verplicht in 2028 geen woningen meer te hebben met een E-, F- of G-label. Om hier uitvoering aan te geven verduurzaamt Cazas Wonen haar woningen o.a. tijdens groot onderhoud. Er zijn nog ca. 530 woningen in de gemeente Woerden met een E-, F-, G-label ¹ . In 2024 staat groot onderhoud gepland aan 104 woningen in de gemeente Woerden. De aanpak van de E-, F-, G-labels wordt gedeeld met de gemeente en de voortgang hiervan	Cazas Wonen/gemeente

¹ In werkelijkheid ligt dit aantal lager. In 2023 zijn 4 groot onderhouds-projecten opgeleverd in de gemeente Woerden. De nieuwe energielabels daarvan zijn nog niet verwerkt. Volgens de prognose ligt het aantal in december 2023 op ca. 470 woningen met een E-, F-, G-label.

		wordt gemonitord in de halfjaarmonitor en jaarmonitor. Cazas Wonen blijft op kleine schaal experimenteren met innovatieve verduurzamingstechnieken. Concreet staat er voor 2024 1 experiment op de planning, waarbij in een woning een PVT-systeem (panelen + warmtepomp) geïnstalleerd wordt. Cazas Wonen en gemeente verkennen de mogelijkheden om particuliere woningen in corporatiecomplexen (gespikkeld bezit) mee te laten doen in verduurzamingsprojecten en maken hier zo nodig (proces)afspraken over. In 2024 wordt de ontheffing van de Wet natuurbescherming op basis van het Soortenmanagementplan van kracht. Isoleren en plaatsen van PV-panelen wordt hierdoor makkelijker. In 2024 start Gemeente Woerden met het verkennen van de haalbaarheid van (collectieve) duurzame warmtesystemen in de wijken Molenvliet en Snel en Polanen. Cazas Wonen is hierin een belangrijke partner en wordt nauw betrokken.	
Zonnepanelen-programma	2021 is het laatste jaar van het vraaggestuurde zonnepanelenprogramma. We maken de balans op en besluiten of en hoe we verder gaan.	In 2024 continueert Cazas Wonen het zonnepanelenprogramma. Hierbij volgen we een wijkgerichte aanpak. Bewoners kunnen ook zelf een verzoek indienen.	Cazas Wonen

Woonlasten beperken	Cazas Wonen investeert in energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad in het belang van de duurzaamheid en de betaalbaarheid van de woonlasten en berekent de kosten van de maatregelen door in de huurprijs. Standaard wordt 50% van de verwachte besparing in rekening gebracht, ook bij zonnepanelen.	Cazas Wonen voert in 2024 groot onderhoud met energiebesparende maatregelen uit aan 104 woningen in de gemeente Woerden. De situatie w.b.t. doorbelasten van de kosten voor energiebesparende maatregelen is gewijzigd na de Nationale Prestatieafspraken. Isolerende maatregelen mogen niet meer doorbelast worden aan de huurder. Zonnepanelen zijn hierop nog een uitzondering. Naast het groot onderhoud pakt Cazas Wonen ook met een kleinere aanpak woningen aan (op aanvraag, bij mutatie en bij planmatig onderhoud). Afhankelijk van wat er in de woning nodig/mogelijk is, kan dit gaan om het plaatsen van HR++-glas, een perilexaansluiting en zonnepanelen. Zowel Cazas Wonen als de gemeente zijn in 2023 met een pilot Fixbrigade gestart. Deze pilot krijgt in 2024 een vervolg. De invulling hiervan wordt in samenwerking tussen de gemeente en Cazas Wonen uitgewerkt.	Cazas Wonen/gemeente
Duurzame nieuwbouw	Cazas Wonen zorgt ervoor dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de in het Bouwbesluit vastgelegde (BENG) eisen. Daarnaast streeft Cazas Wonen ernaar om, mits dit financieel haalbaar is, ook de gebouwgebonden energievraag door middel van hernieuwbare bronnen op locatie op te wekken. De consequentie van de nieuwe duurzaamheidseisen is dat de bouwkosten toenemen. Sociale grondprijzen en aangepaste tarieven voor leges bij sociale nieuwbouw dragen bij aan de haalbaarheid.	De 8 woningen op de Havenstraat die in 2024 worden opgeleverd door herontwikkeling van de plint in bestaande bouw, hebben energielabel A.	Cazas Wonen

Lager energiegebruik huurders stimuleren	Ondanks betere woningisolatie, zien we dat de CO2 – uitstoot door woninggebruik stijgt. De komende jaren onderzoeken Cazas Wonen en gemeente hoe we energiebesparend gedrag bij huurders kunnen stimuleren. We blijven huurders voorzien van de juiste informatie over het leven in duurzame woningen. Hiermee vergroten we de bewustwording op dit gebied en zorgen we ervoor dat duurzame woningen correct worden bewoond en ook echt duurzaam zijn.	De gemeente en Cazas Wonen zetten zich gezamenlijk in om de bewustwording van bewoners te vergroten ten opzichte van hun energieverbruik. Het inzetten van de FIXbrigade is bedoeld om bewustwording van het energieverbruik te vergoten. Daarnaast verstuurt Cazas Wonen bijv. de folder “Hulp bij energiebesparing” naar al haar huurders, waarin naast praktisch advies aandacht wordt besteed aan lokale initiatieven. Beide initiatieven worden voortgezet in 2024.	Cazas Wonen/gemeente
Wonen en zorg De doelgroep van Cazas Wonen bestaat steeds meer uit kwetsbare bewoners, net als de bevolking van de gemeente Woerden. Cazas Wonen past haar woningaanbod hierop aan en neemt actief deel aan lokale netwerken met maatschappelijke partners. Doordat het aantal instellingswoningen daalt, groeit de behoefte aan kleinschalige tussenvormen voor huurders met een (beperkte) zorgvraag. Doordat mensen steeds langer thuis blijven wonen en er bij het beschermd wonen (GGZ) een slag wordt gemaakt naar meer ambulantisering, groeit de behoefte aan meer zelfstandige woningen (volledig zelfstandig en/of geclusterd). De gemeente Woerden laat komend jaar een onderzoek doen naar wonen en zorg, om de behoefte ten opzichte van het beschikbare aanbod beter in beeld te brengen.			
Langer zelfstandig thuis wonen	Cazas Wonen stelt een beperkt budget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden via de WMO. De gemeente biedt vanuit de WMO maatwerkvoorzieningen aan inwoners die minder zelfredzaam zijn. Uitgangspunt in de afweging is dat de woning (met aanpassingen) bijdraagt aan langer zelfstandig thuis wonen.	Cazas Wonen en gemeente stellen in de tweede helft van 2024 samenwerkafspraken op over WMO-aanpassingen in woningen en complexen van Cazas Wonen, met als doel dit proces voor de bewoner soepel te laten verlopen en duidelijkheid te hebben over ieders verantwoordelijkheden. Het (brand)veilig stallen en opladen van scootmobiele maakt hier onderdeel van uit.	Cazas Wonen/gemeente
Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	Cazas Wonen stelt woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen t.b.v. mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of uitstroom van mensen uit	Cazas Wonen geeft uitvoering aan de regionale afspraken rondom de uitstroom MO/BW. De theoretische taakstelling in 2024 is 14 personen. Cazas Wonen plaatst de personen die op de wachtlijst staan van Beter Wonen.	Cazas Wonen/gemeente

	deze instellingen. Binnen het proces van uitstroom uit mo/bw-instellingen werkt Cazas Wonen graag samen met het Vierde Huis. Ook is Cazas Wonen bereid om woningen beschikbaar te stellen voor de 'Housing First'-doelgroep, op voorwaarde dat dit (bij voorkeur in regionaal verband) goed wordt gemonitord.	Hieronder valt de doelgroep Housing First. In de halfjaarmonitor en jaarmonitor wordt de voortgang w.b.t. de theoretische taakstelling benoemd. De verhuur aan instellingen gaat in samenspraak tussen gemeente en Cazas Wonen, om zo vraag en aanbod in de gemeente goed op elkaar af te stemmen.	
Woonvormen voor bijzondere doelgroepen	Cazas Wonen en gemeente willen meer projecten realiseren met 'gemengd wonen' en/of andere (vernieuwende) woonzorgconcepten. Hiervoor zijn locaties nodig en een goede samenwerking tussen corporatie, gemeente en zorgorganisatie(s). Ook gaat Cazas Wonen graag de samenwerking aan met zorgorganisaties voor het realiseren van woningen voor mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding.	Cazas Wonen heeft meerdere projecten in de pijplijn waar zij (mogelijk) een woonzorgconcept realiseert. Indien Cazas Wonen nieuwe kansen signaleert, gaat zij in gesprek met zorgorganisaties en de gemeente.	Cazas Wonen/gemeente
Zicht op behoefte	De gemeente en Cazas Wonen delen de verzoeken van zorgorganisaties om zo zicht te houden op de initiatieven en de – zowel kwantitatieve als kwalitatieve – vraag van verschillende zorgdoelgroepen.	Het woonzorg-onderzoek is in 2023 door de gemeente uitgevoerd en zijn er diverse werkateliers georganiseerd. In 2024 worden de resultaten verwerkt in de nieuw op te stellen Woonvisie, welke in oktober / november 2024 vastgesteld zal worden. Cazas Wonen is beschikbaar als stakeholder voor het leveren van input en informatie.	Gemeente/Cazas Wonen
Toegankelijke nieuwbouw	Gestapelde bouw wordt conform het PvE van Cazas Wonen toegankelijk gebouwd zodat deze bereikbaar is voor (bijna) alle doelgroepen. Bij kleinere woningen houden we rekening met de gewenste doelgroepen voor het project en hier doen we zo min mogelijk concessies t.b.v. de toegankelijkheid.	Bij de nieuwe projecten, zoals Snellerpoort B1 in Woerden, wordt toegankelijkheid meegenomen als aandachtspunt in het ontwerp. In de eerste helft van 2024 gaan Cazas Wonen en de gemeente met elkaar in gesprek om t.b.v. nieuwe projecten te verdiepen in beider visies op toegankelijkheid,	Cazas Wonen

		te verduidelijken wie waar verantwoordelijk voor is en waar mogelijkheden voor samenwerking liggen.	
Verhuisadvies	Ook in de komende jaren kunnen ouderen en andere woningzoekenden met een verhuishwens bij Cazas Wonen terecht voor hulp bij het zoekproces.	Cazas Wonen heeft extra aandacht voor het adviseren van huurders met een verhuishwens. Sociaal beheerders en verhuurmedewerkers wijzen huurders op doorstroommogelijkheden zoals de 'van Groot naar Beter' regeling. In 2024 onderzoekt Cazas Wonen de mogelijkheid voor het inzetten van een 'passend wonen coach'. Zodra zij hier meer inzicht in heeft, stelt Cazas Wonen de gemeente hier ambtelijk van op de hoogte. In de Maatschappelijke Agenda (MAG) is opgenomen dat de gemeente inzet op begeleiding bij verhuishwensen en -plannen. Cazas Wonen en de gemeente zoeken hierin de samenwerking om elkaar te versterken en bewoners nog beter van dienst te kunnen zijn.	Cazas Wonen
Leefbaarheid De gemeente Woerden en Cazas Wonen vinden het belangrijk dat hun inwoners c.q. huurders prettig kunnen wonen en werken daarom samen aan de leefbaarheid. De leefbaarheidsinterventies van Cazas Wonen in de periode 2021-2024 zijn gericht op het schoon, heel en veilig houden van wooncomplexen, aanwezigheid in de wijk, het signaleren van problematiek en het gezamenlijk aanpakken hiervan, en het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van de woonomgeving. Cazas Wonen en de gemeente willen de samenwerking met elkaar en andere partijen op het gebied van leefbaarheid verder intensiveren.			
Samenwerken in aanpak woonproblematiek	Gemeente Woerden werkt hierin gebiedsgericht samen. De wijkambtenaren, maar ook de buurtverbinders, jongerenwerkers (vanuit het sociaal werken in de wijk) en de omgevingsmanagers werken nauw met elkaar samen. Zo kunnen zij zaken	Cazas Wonen en gemeente zetten zich in om de relatie tussen netwerkpartners (welzijn, vrijwilligersorganisaties, zorg) binnen de gemeente te versterken, zodat bewoners beter ondersteund kunnen worden.	Cazas Wonen/gemeente

	signaleren en agenderen en samenwerken aan een oplossing met inwoners. Cazas Wonen en de gemeente werken vanaf 2021 samen volgens 'AVG-proof' afspraken over de aanpak van woonproblematiek. Uitgangspunt is dat partijen samenwerken op basis van vertrouwen en wederkerigheid en dat iedere partij aanspreekbaar is op haar rol in de samenwerking. Indien het AVG-convenant eind 2020 nog niet is afgerond, zullen de afspraken in 2021 eerst worden vastgelegd. We willen preventief en outreachend samenwerken met professionals en bewoners om overlast terug te dringen. We ondersteunen bewonersinitiatieven die gericht zijn op het tegengaan van armoede, eenzaamheid en psychische problemen. Waar het valt binnen onze wettelijke mogelijkheden, faciliteren we in samenwerking met maatschappelijke partners (veilige) ruimten van ontmoeting. Daarnaast continueren we de gebiedsgerichte samenwerking met lokale maatschappelijke partners bij het opstellen en aanpassen van complexbeheerplannen en het updaten van de wijkenmonitor. Ook houden we nauw contact door middel van een tweemaandelijks overleg tussen Cazas Wonen en het kernteam van de gemeente omtrent het versterken van de samenwerking rondom kwetsbare huurders.	Cazas Wonen gaat in 2024 aan de slag met een gesprekstafel met het sociaal domein op strategisch (bestuurlijk) en tactisch/uitvoerend niveau. De uitkomsten worden tijdens het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Cazas Wonen besproken. De overleggen op casusniveau tussen Cazas Wonen en het Erop-af-team worden voortgezet. Goed contact en korte lijnen zijn het uitgangspunt, met als doel samen zorgen dat huurders de juiste zorg en begeleiding krijgen. Cazas Wonen actualiseert haar wijkvisies samen met bewoners en netwerkpartners (o.a. de gemeente). Hiermee wordt gestart in de wijken Molenvliet en Schilderskwartier. Cazas start in 2024 haar digitale bewonerspanel weer op. Daarnaast organiseert zij diverse "Kom aan tafels" en is actief met huurders tijdens initiatieven als de Burendag. De BVT's worden in 2024 voortgezet. Zowel Cazas Wonen als gemeente zetten zich hier actief voor in.	
--	---	--	--

	Daarnaast wordt gewerkt met Buurtveiligheidsteams. Er zijn 2 BVT's: een BVT voor Schilderkwartier/Molenvliet en een BVT voor Harmelen en de kleine kernen Kamerik en Zegveld. Een keer per 6 weken overleggen deze teams bestaande uit wijkambtenaren, OOV, toezichthouders VTH, Erop-af-team, boa's, wijkagenten, Buurtwerk, Kwadraad en Cazas Wonen (diverse sociaal beheerders) over leefbaarheidskwesties in deze wijken/dorpen. Hierdoor is er sprake van vroegsignalering en wordt voorkomen dat casussen op het gebied van zorg en veiligheid/leefbaarheid/woonproblematiek escaleren.		
Samenwerking omwonenden	Cazas Wonen is een open en transparante organisatie die het gesprek aangaat met omwonenden om hen te betrekken bij nieuwbouwontwikkelingen, vooral voor woongebouwen met speciale doelgroepen. Waar dat nodig en mogelijk is, worden aanpassingen in de plannen gemaakt.	Participatie is een belangrijke factor in nieuwbouwprojecten, wat Cazas Wonen in haar ontwikkelproces meeneemt in de lopende projecten.	Cazas Wonen