



casade
zo wil ik wonen



Samen de toekomst in Visie wonen, welzijn en zorg Casade

2025 - 2028

Onze bedoeling

Onze gemeenten Dongen, Waalwijk en Loon op Zand zijn in trek. Om te werken, te wonen en te recreëren. En dat is merkbaar. We zien het aantal inwoners stijgen en de samenstelling veranderen. Vooral het aantal mensen in een kwetsbare positie dat thuis in de wijk woont en het aandeel ouderen neemt toe. Het is van belang om te zorgen voor voldoende, passende en betaalbare woonruimte en het organiseren van juiste hulp en ondersteuning het liefst zo dicht mogelijk bij huis voor alle mensen die dat nodig hebben. Dit zijn dan ook belangrijke opgaven voor de komende jaren voor ons en onze partners.

Wij voelen de urgentie en noodzaak om hiermee aan de slag te gaan. Het is daarom voor de eerste keer dat we focus en samenhang aanbrengen op het brede terrein van wonen, welzijn en zorg. Hoe kijken wij als Casade tegen deze opgave aan en wat zijn onze speerpunten? De verantwoordelijkheid die we hebben als woningcorporatie is het vertrekpunt. Vanuit onze rol als 'huisvester' bepalen we wat onze bijdrage kan zijn op de maatschappelijke opgaven, zowel vanuit de huurder, als vanuit vastgoed als gebied en wijk gerelateerd. Maar we kunnen dit niet alleen. Er is een netwerk van samenwerkende partijen nodig om dit vorm te geven.

Het hebben en behouden van een woning kan in veel gevallen verdere problemen voorkomen, zo is onze gedachte. Waar vroeger vooral ingezet werd op zorg en ondersteuning, zijn nu het hebben van een (t)huis en preventie belangrijke leidende principes in de maatschappij. Terwijl we weten dat er een tekort aan woningen en (zorg)personeel is. Landelijk, regionaal maar ook binnen onze gemeenten.

Dit vraagt van ons als Casade om een richtinggevende koers op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Wat is onze rol, waar geven we prioriteit aan en wat verwachten we van anderen? Hier gaan we in deze visie op in. Zo kunnen we samen voorbereid de toekomst in.





casade



(T)huis en
de buurt is
de basis

Wat zien we om ons heen?

De huurder verandert. Zowel de huidige als de nieuwe. Mensen worden steeds ouder en zijn al dan niet genoodzaakt om langer thuis te wonen. Dat geldt ook voor mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden. Daarnaast zien we een stijging van het aantal chronische aandoeningen en zullen steeds meer mensen alleenstaand zijn. Er zijn meer mensen nodig om de ondersteuning en zorg te kunnen leveren en de verwachting is dat de personeelskrachte alleen nog maar toe zal nemen.

Dit houdt in dat een groter beroep gedaan zal worden op de zelf-, samen- en buurtredzaamheid van inwoners en op het sociale netwerk waarin inwoners zich bevinden. Dit terwijl de vraag naar woningen toeneemt en er steeds minder woningen beschikbaar zijn.

Wist je dat:

- Nu één op de vijf inwoners van onze gemeenten 65 jaar of ouder is maar dat dit over 10 jaar een kwart zal zijn?
- Er steeds meer eenpersoonshuishoudens komen waardoor er ook een steeds grotere behoefte is aan woningen?
- Het aantal mensen met een psychische kwetsbaarheid flink toeneemt en dat deze mensen steeds meer zelfstandig of geclusterd in wijken en buurten komen wonen?
- Het aantal mensen met dementie enorm toeneemt met een verwachte verdubbeling in 20 jaar?
- Als er niks gebeurt, de landelijke kosten voor ouderenzorg verdubbelen van 18 miljard nu naar 37 miljard in 2040?
- Ook het aantal mensen dat werkzaam is in de zorg over 15 jaar verdubbeld moet zijn.



Elementen van de visie

Deze visie is opgebouwd uit verschillende elementen. Deze zijn in onderstaande figuur weergegeven.



Onze ambitie

We willen dat onze huurders zo passend en fijn mogelijk kunnen wonen in een omgeving en gemeenschappen die zo goed mogelijk aansluiten bij de behoefte. We streven naar een inclusieve samenleving waar mensen voor elkaar zorgen en naar elkaar omzien. Waar iedereen ertoe doet. Met ruimte voor ontmoeting, verbinding en eigen regie. Het zijn van een goede buur van elkaar hoort daarbij. En ook dat, wanneer het nodig is, ondersteuning en zorg aan huis of in woon-zorgcomplexen geleverd kan worden.

We werken daarbij nauw samen met onze partners en kijken daarbij breder dan alleen onze eigen huurders en woningvoorraad. Het is een samenspel van alle actoren die zich in een wijk of kern bevinden. We kijken naar wat er op buurtniveau speelt, sluiten daarbij zoveel mogelijk aan en maken gebruik van de krachten die er zijn. Niet iedere wijk of kern is

namelijk hetzelfde. Ons beleid en de uitvoering daarvan is geen blauwdruk maar maatwerk op basis van wat nodig is. Dat kan generiek zijn maar ook per gemeente of zelfs wijk of kern verschillen.

We denken mee met huisvestingsvraagstukken van onze partners als het gaat om elkaar ontmoeten, welzijn en zorg. Ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Daar maken we ook afspraken over. Het formuleren en aan de slag gaan met gezamenlijke opgaven en een effectieve inzet van capaciteit en middelen is noodzakelijk voor een toekomstbestendig wonen-welzijn- en zorglandschap. Deze boodschap dragen we gezamenlijk uit. De toekomst maken we namelijk samen!

Ontmoeting,
verbinding en
eigen regie

Onze leidende principes

Een visie op wonen, welzijn en zorg is nieuw voor Casade. Elementen vanuit deze visie worden al toegepast in de dagelijkse werkzaamheden, maar toch is wenselijk om daar gezamenlijk richting aan te geven. Zodat we ook ongeveer op dezelfde manier handelen en een logische samenhang creëren. Daarvoor hebben we 'leidende principes' opgesteld.

Leidende principes worden gebruikt om:

1. Richting te geven aan beslissingen

Ze helpen bij het maken van keuzes, vooral in complexe of onzekere situaties.

2. Consistentie te waarborgen

Door duidelijke principes te hanteren, kunnen organisaties of individuen consistent handelen, ongeacht wie de beslissing neemt.

3. Cultuur en gedrag te sturen

Ze vormen de basis voor de gewenste bedrijfscultuur of persoonlijke waarden.

4. Vertrouwen op te bouwen

Transparante en eerlijke principes zorgen voor vertrouwen bij medewerkers, klanten en andere belanghebbenden.

5. Visie en missie te ondersteunen

Ze zorgen ervoor dat dagelijkse acties in lijn zijn met de langetermijndoelen.



Hieronder de acht leidende principes die gelden voor Casade. Deze komen terug in onze rol, statements en acties die verder in de visie staan benoemd.

1. Het hebben van een (t)huis is de basis

Het hebben van een (t)huis en het voorkomen dat mensen hun huis uit moeten is de beste manier om ervoor te zorgen dat onze inwoners fijn kunnen leven.

2. De leefwereld van onze huurders staat centraal

Zij kennen de eigen behoeften, de woning en de buurt het beste. Daar sluiten we bij aan en kijken gericht waar de wensen liggen. We gaan daarbij uit van eigen regie en zeggenschap en sturen daar actief op.

3. We zien onze huurder als partner en niet als klant

Daar handelen we ook naar. De relatie is wederkerig. We kunnen en mogen wat van elkaar verwachten.

4. De huurder is ons belangrijkste kapitaal

Dat betekent een persoonlijk en warm contact, een luisterend oor en een bemoedigende arm om de schouder.

5. Mensen en stenen gaan altijd samen

We zetten in op het versterken van gemeenschappen en zorgen met onze partners voor de juiste (algemene) voorzieningen en ondersteuning in de buurt, zoveel mogelijk gebaseerd op de behoefte(n) van de bewoners.

6. We stimuleren zelf- en samenredzaamheid

Huurders nemen zelf maatregelen om (zo lang mogelijk) zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Wanneer de huurder het niet (meer) kan, dan zetten we in op het mobiliseren en mogelijk faciliteren van het eigen netwerk.

7. We vormen een ondersteunende en faciliterende schil

We weten ook dat eigen inzet of die van het netwerk niet voor iedereen haalbaar is. Rondom die mensen vormen we – samen met onze partners – een ondersteunende en faciliterende schil. Gelijkwaardig en wederkerig.

8. We vertrouwen op elkaar en spreken elkaar aan op ons handelen

We werken zo samen met onze collega's en partners dat we kunnen vertrouwen op elkaar en elkaar mogen aanspreken op ons handelen.

Onze rol

In het domein van wonen, welzijn en zorg staan we voor complexe maatschappelijke opgaven die niet door één partij alleen kunnen worden opgelost. De rol van een corporatie is daarin niet statisch. Soms zijn we vooral huisvester, maar vaak vraagt de situatie om méér: om lef om buiten de formele kaders te stappen, om samen met partners nieuwe paden te verkennen en om verantwoordelijkheid te nemen waar die niet vanzelfsprekend belegd is.

We bewegen ons in een ecosysteem van partners en opgaven, waarin eigenaarschap niet altijd duidelijk ligt. Juist daar ligt onze kracht: adaptief kunnen zijn, meebewegen waar dat nodig is, en koers houden waar dat gevraagd wordt. Het is balanceren en laveren in een speelveld waar samenwerking en gezamenlijk eigenaarschap de sleutel zijn om echte vooruitgang te boeken.

Intuïtief pakken we verschillende rollen op. Het is fijn om te onderscheiden welke rollen er zijn en wanneer we welke rol pakken. In dit visiedocument beschrijven we dit op hoofdlijnen. We spelen in op de veranderende omstandigheden op het gebied van wonen, welzijn en zorg en zijn hierin wendbaar en flexibel. We zijn zowel initiërend, faciliterend als agenderend.

- **Initiërend:** we nemen actief het voortouw in beleid, actie of uitvoering.
- **Faciliterend:** we bieden ruimte, middelen of ondersteuning aan initiatieven van anderen.
- **Agenderend:** we zetten onderwerpen op de kaart, geven richting, of definiëren voorwaarden.

Dit is in veel gevallen niet nieuw. Het is een herbezinning van taken, rollen en verantwoordelijkheden gebaseerd op de veranderende samenleving en hoe Casade daar op een goede manier op in kan spelen.

Initiërend/regisserend

Een initiërende rol pakken we vooral als het gaat om volkshuisvestelijke onderwerpen. Dit is namelijk onze corebusiness. Het gaat hier om zaken als het bouwen van woningen, het vormgeven van wijken en woonruimteverdeling.

- We zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen. De SRBT-woondeal 2022 - 2030 en het ondernemingsplan Casade 'De toekomst maken we samen 2025 - 2028' zijn hierin leidend.
- We zijn aanjager en pionier waar het onze woningen betreft. Waar het meerwaarde heeft passen we innovatie toe.
- We zetten in op een breed palet aan woonvormen zodat er goede matching is tussen vraag en aanbod.
- We nemen de versterking van gemeenschappen op als cruciaal element waarop een projectaanpak wordt beoordeeld en gewogen. We richten woningen en het gebied in op (spontane) ontmoeting en verbinding. We zetten in op nieuwe stedenbouwkundige concepten.
- We streven naar een passende en evenwichtige samenstelling van huurders in wijken en kernen.

Faciliterend

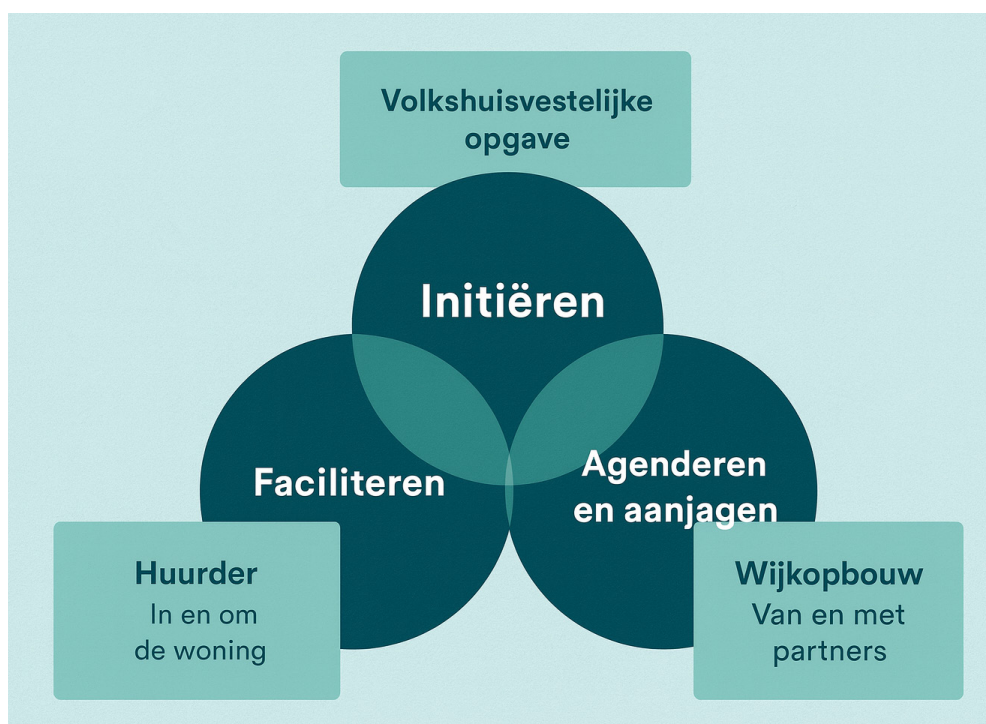
Wonen is een van de basisbehoeften van een mens. Door het verzorgen van goede huisvesting geven we de partijen waarmee we samenwerken de ruimte om onze huurders te ondersteunen. Zo verlenen we bijvoorbeeld geen zorg, maar we zorgen er wel voor dat in onze woningen goede zorg verleend kan worden.

- Met onze inzet dragen we bij aan het volwaardig zelfstandig of langer thuis kunnen blijven wonen van huurders met een welzijn-, ondersteuning- of zorgvraag.
- We hebben extra oog voor de risico's en problemen van het langer thuis wonen, zoals vereenzaming, isolatie, verwaarlozing en overlast.

Agenderend/aanjagen

We kunnen en willen het niet alleen doen. Soms horen en zien we zaken die opgepakt zouden moeten worden. Zaken die niet bij de werkzaamheden van een corporatie horen. In dat geval vragen we onze partners of ze ons willen helpen. We nemen in dat geval niet over, maar enthousiasmeren partijen en huurders om actie te ondernemen.

- We zitten op onze handen om te zorgen dat er initiatieven vanuit betrokken, enthousiaste mensen komen. Van onderop, vanuit de mensen die het aangaat.
- We vinden het belangrijk dat onze huurders in gezonde en groene buurten wonen met de mogelijkheid om te ontmoeten en te bewegen. We trekken hiervoor samen op met onze partners.
- We vragen aan onze samenwerkende partners en het potentieel aan vrijwilligers, mantelzorgers en bewoners om samen met ons op te trekken en expertise en deskundigheid in te zetten.



Onze randvoorwaarden

Randvoorwaarden maken duidelijk wat nodig is om onze ambitie uit te kunnen voeren. Ze zorgen ervoor dat we realistische doelen nastreven en dat de risico's in beeld zijn.

- We beschikken over voldoende financiële middelen.
- We beschikken over voldoende menskracht.
- We zetten in op het vergaren van kennis en het gebruik van subsidiemogelijkheden die vanuit het rijk, provincie, Aedes en fondsen beschikbaar worden gesteld.
- Wanneer het daaraan ontbreekt, maken we in de uitvoering scherpe keuzes
- We maken slim gebruik van onze data om gericht te kunnen sturen op verhuur, sloop en nieuw- of verbouw.
- We doen het samen met onze partners. We bundelen onze expertise en krachten, benoemen drempels en nemen deze zoveel mogelijk weg.
- De uitvoering van de visie is niet in beton gegoten. Ambitie en realiteit wegen we continu tegen elkaar af. We komen tot verrijking of herijking wanneer daar aanleiding toe is.
- We beginnen niet vanaf nul. We verbinden en sluiten aan bij andere ontwikkelingen en afspraken zoals:- het ondernemingsplan Casade 'De toekomst maken we samen 2025 - 2028', SRBT-woondeal, woonzorgvisie(s), Weer Thuis, aanpak dakloosheid en dergelijke.
- Innovatie zetten we in waar dat nodig is of waar het aantoonbare meerwaarde heeft. Het is geen doel op zich.



**Samen met
partners**



31

29

13

11

1

Een goede buur is beter dan een verre vriend

Voor ons is het van groot belang dat een huis voor onze huurders ook echt een thuis is. Een plek die bij hem of haar past. In een gezonde en leefbare buurt. Een goede buur zijn voor elkaar hoort daarbij. Dit is voor iedereen van belang maar vooral ook voor mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden. Stuk voor stuk mensen die een goede buur juist extra nodig hebben en ook zelf een goede buur willen zijn. We zetten ons actief in om ervoor te zorgen dat we samen goede buur zijn. Begrip en acceptatie zijn hierin kernwoorden. We willen dat mensen zo lang mogelijk thuis in hun vertrouwde buurt of kern blijven wonen, zodat het opgebouwde netwerk behouden blijft. Dit netwerk kan dan ook als zachte landing dienen voor nieuwe bewoners. Hierbij betrekken we ook de particuliere verhuurder en de eigenaren van koopwoningen. Tot slot willen we samen met het verenigingsleven inzetten op een goede buur zijn. Dan is het voor iedereen in onze gemeenten fijn samenwonen.

2

Huurders zijn zelf aan zet om zo passend mogelijk te wonen

Onze huurders wonen zo zelfstandig mogelijk. Ze ondernemen zelf actie om hun zelfstandigheid te behouden en zo passend mogelijk te wonen. Dit met betrekking tot het vinden en organiseren van het eigen ondersteunings-netwerk en het zelf oppakken van aanpassingen aan de woning.

Daar waar nodig faciliteren, stimuleren en/of ondersteunen we onze huurder hierin, in samenwerking met onze welzijn- en zorgpartijen, belangenorganisaties en gemeenten. We hebben niet de capaciteit en middelen om onze huurders volledig te ontzorgen en dat willen we ook niet. We maken daarbij duidelijk hoe onze ondersteuning eruit ziet. Dit dragen we proactief uit zodat het voor onszelf en onze partners helder is. We moeten leren om daar ook zelf naar te handelen.



3

We nemen het voortouw waarbij wonen het vertrekpunt is

Het beroep dat op ons wordt gedaan door medeoverheden, welzijns- en zorgpartijen en de huurders zelf wordt steeds groter. Het hebben van een woning wordt gezien als een grondrecht en biedt in veel gevallen rust en stabiliteit. We zien deze rol van huisvester zelf ook en willen daar proactief op inspelen. We blijven daarbij uitgaan van onze primaire verantwoordelijkheid, namelijk het zorgen voor passende huisvesting. We nemen het voortouw wanneer wonen het vertrekpunt is en zijn ook bereid om iets extra's te doen, wanneer dit tegemoet komt aan de behoeften en wensen van onze huurders. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om het realiseren van gemeenschapsruimten en het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving. We zijn een organisatie die midden in de lokale samenleving staat, die er is voor onze huurder maar ook gericht keuzes durft te maken. We zorgen ervoor dat het ons niet overkomt. Wat we doen, doen we met een reden.

4

Het creëren van een prettige leefomgeving doen we samen

We zijn en blijven een woningcorporatie dus we bieden geen welzijns- en zorgdiensten aan. Dat kunnen onze samenwerkende partijen veel beter. Maar we voelen ons wel (mede)verantwoordelijk om een prettige leefomgeving te creëren. In bepaalde omstandigheden doen we een stapje extra. Op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. We verwachten daarnaast van onze samenwerkende partners dat ze ons gevraagd en ongevraagd en in een vroeg stadium betrekken bij beleid en uitvoering wanneer het gaat om welzijn, zorg en huisvestingsvraagstukken. Warme relationele contacten en daar zijn waar het gebeurt, zijn hiervoor van belang. Daar zetten we proactief op in.



5

We tonen lef en zijn creatief

De woningmarkt piept en kraakt. Er is een nijpend tekort aan passende en betaalbare woningen en het aantal mensen dat met urgentie een woning moet krijgen groeit. Met nieuwbouw alleen lossen we dat niet op. Het is van belang dat we met urgentie en creativiteit kijken naar mogelijkheden om meer en andere woningen en woonvormen te creëren. Vooral ook in onze bestaande voorraad. Door huidige complexen of woningen geschikt te maken voor onze nieuwe en veranderende huurders, door het toevoegen van geclusterde en gemengde woonvormen en te kijken naar concepten waarbij woningen en kamers kunnen worden gedeeld, gesplitst en geruild. We houden hierbij rekening met een toename van de ondersteuning- en zorgvragende doelgroep. We maken gebruik van goede voorbeelden elders en zijn ook zelf innovatief. Hierbij tonen we lef, zowel intern als richting onze externe partners.

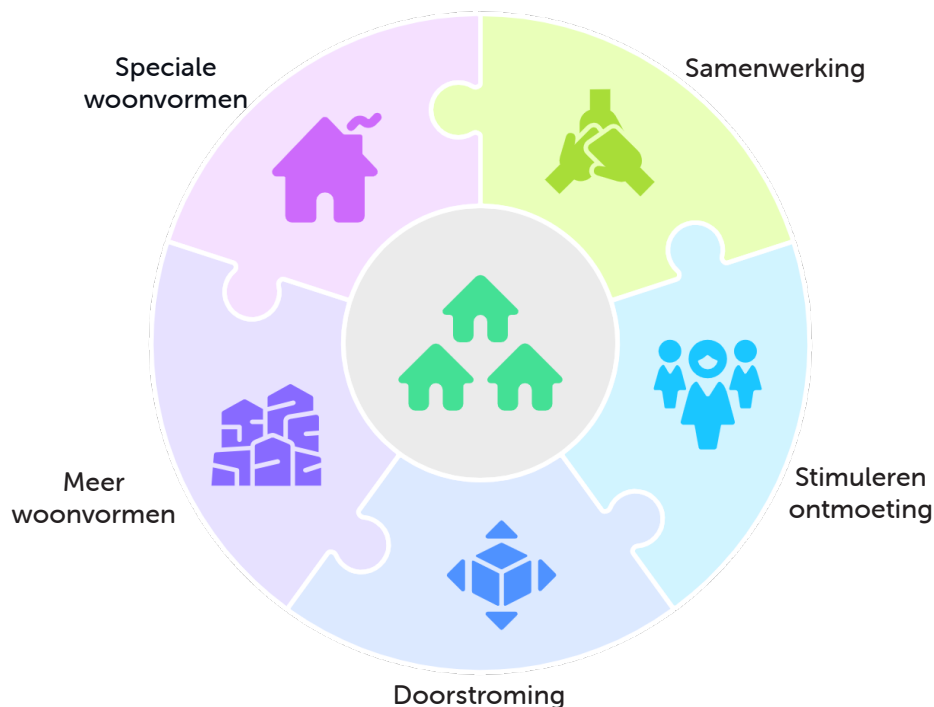
6

Initiatieven juichen we toe

Onze huurders weten zelf het best hoe ze het meest prettig kunnen wonen. En wat daarvoor nodig is. Daar willen we gebruik van maken. In de samenleving zijn er genoeg creatieve en behulpzame mensen en organisaties die goede ideeën hebben, waar we zelf nog niet aan gedacht hebben. Daar waar het kan zetten we ervaringskennis en deskundigheid in. We juichen initiatieven van onze huurders en samenwerkende partijen dan ook toe en gaan open het gesprek hierover aan. Dit stralen we ook uit en we zijn toegankelijk en aanspreekbaar. Dat houdt trouwens niet in dat alles kan. Hierin zijn we transparant. Wanneer we er niet zelf van zijn, dan gidsen we de vraag naar de juiste plek.







1

We zorgen met onze partners voor veerkrachtige wijken en kernen

De sociale basis wordt vaak gezien als de kurk waar de samenleving op drijft. Het functioneren van de sociale basis is vooral afhankelijk van de inwoners zelf. Het is essentieel dat zij een actieve rol spelen in het vormen van gemeenschappen in wijken, buurten en kernen.

Dat wil niet zeggen dat wij hier niks in kunnen doen. Het is aan ons en samenwerkende partijen om blijvend voorwaarden te creëren voor een stevige sociale basis en veerkrachtige wijken, buurten en kernen. Sociale cohesie gaat niet vanzelf en is ook niet (altijd) blijvend, daar is enige mate van stimulering en sturing op nodig.

- We definiëren wat we onder veerkrachtige wijken en kernen verstaan en wat er voor nodig is om dat te bereiken. Hierbij betrekken we ook de mening van onze partners, private woningverhuurders en huiseigenaren.

- We onderzoeken in welke wijken en kernen de veerkracht onder druk staat en versterkt kan worden en zetten daar extra en proactief op in.
- We zorgen voor een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over de wijken en kernen.
- We stimuleren en faciliteren kansrijke particuliere- en bewonersinitiatieven.
- We zetten in op gezonde en groene wijken en kernen met ruimte voor ontmoeting en beweging.
- Dit doen we samen met gemeenten, welzijn- en zorgpartijen.
- Twee keer per jaar wordt een bijeenkomst georganiseerd met de samenwerkende partners die in het teken staat van ontmoeten, uitwisseling en inspiratie. De organisatie hiervan rouleert tussen de deelnemers.

2

We sturen op gemeenschapsvorming en faciliteren ontmoeting

Er wordt een steeds groter beroep gedaan op de zelf- en samenredzaamheid van inwoners en het sociale netwerk. We vinden (spontane) ontmoetingen en het leggen van onderlinge relaties essentieel. Community building, het verbinden van bewoners en partijen, is hierbij van belang. In samenwerking met de gemeenten en welzijn- en zorgpartijen geven we hier verder vorm aan en we zorgen er ook zelf voor dat we denken en handelen vanuit deze principes. We zetten daarnaast in op woonzorgconcepten gericht op gemeenschapsvorming en duurzame contacten. Deze dragen bij aan het welbevinden van onze huurders, het tegengaan van eenzaamheid en isolement, het voorkomen van terugval en meer begrip voor onbegrepen gedrag. Doordat bewoners elkaar ondersteunen is de inzet van professionele zorg of begeleiding niet of later nodig.

- We definiëren en duiden hoe we onze huurders ondersteunen en faciliteren in zelf- en samenredzaam zijn. Dit leggen we vast zodat het voor onszelf en onze partners helder is wat we wel en niet doen.
- We realiseren gericht gemeenschappelijke ontmoetingsplekken in wijken en kernen die aansluiten bij de vraag en behoefte. In de buitenruimte en in onze woongebouwen. We onderzoeken en leggen vast hoe we hier financieel mee omgaan.
- We zetten in op community building bij specifieke woonvormen, complexen en buurten waar sprake is van een hoge concentratie aan inwoners in een kwetsbare positie en/ of gemengde groepen: - door in samenwerking met andere partijen community building in te zetten; - door onze medewerkers die in de wijk actief zijn te laten denken en handelen vanuit de principes van community building.
- We geven onze wijkwerkers meer tijd en ruimte om aanwezig te kunnen zijn in de wijken en kernen. Om te weten wat er speelt en zo gericht aandacht te geven aan onze huurders.
- We zetten in op het elkaar ontmoeten en het verbinden van bewoners in de buurt of straat. De vorm sluit aan bij de specifieke behoeften en netwerken en kan dus verschillend zijn.
- We mobiliseren, activeren en faciliteren vrijwilligers voor de inzet op leefbaarheid en wonen met zorg in de wijk. We haken aan bij wat er is en werken nadrukkelijk samen en maken gebruik van de expertise van onze partners.

3

We zetten stevig in op doorstroom

Mensen moeten langer thuis blijven wonen. De woning is echter niet altijd meer passend bij de situatie waarin onze huurder zich bevindt. Belemmerende factoren die hierop van invloed zijn:

- het ontbreken van alternatieven
- het er tegenop zien om te verhuizen
- de emotionele binding aan het huis en de buurt
- de nabijheid van een goed sociaal netwerk.

Het is belangrijk dat onze huurder daar woont waar hij zich het prettigst voelt en die bij zijn behoefte het beste aansluit. Dat vraagt om een passend kwalitatief en kwantitatief aanbod. Daarnaast is het goed om te beseffen dat een verhuizing organisatorisch, financieel, mentaal en emotioneel veel vraagt. Het is daarom wenselijk dat mensen die willen verhuizen naar een passendere woning hierin geadviseerd, gestimuleerd én gefaciliteerd worden. Dat geldt voor ouderen, starters op de woningmarkt en alles wat er tussen zit. Hierdoor wordt ook een 'verhuisketen' op gang gebracht omdat de woning weer beschikbaar komt voor iemand anders.

- We zetten doorstroom/woonconsulenten met kennis van welzijn en het verhuursysteem in om met huurders in gesprek te gaan en indien gewenst de doorstroom naar een meer passende woning te stimuleren en indien nodig faciliteren.
- We onderzoeken de mogelijkheid om te komen tot een informatie- en aanspreekpunt dat ouderen kan helpen in de zoektocht naar een passende woning. Een interessant voorbeeld is het Senioren-Punt in Eindhoven.
- We passen het woonruimteverdeelsysteem aan zodat huurders die door willen stromen voorrang krijgen bij een nieuwe woning. Daarbij is het van belang dat de huurders er niet op achteruit gaan.
- We starten samen met de gemeenten een campagne om bewoners bewust te maken van het ouder worden, het passend wonen, wat er nodig is om goed en zelfstandig te kunnen blijven wonen en de voordelen van woon-zorgcomplexen.



4

We kijken creatief naar mogelijkheden binnen de bestaande voorraad

We doen er alles aan om ervoor te zorgen dat huurders en potentiële huurders een passende woning hebben. Zeker ook voor mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte. Daarbij werken we nauw samen met onze gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en het zorgkantoor en anticiperen we op de veranderende behoeften. Met alleen het bouwen van nieuwe woningen en woonvormen en het inzetten op doorstroming gaan we de krapte op de woningmarkt niet oplossen. We moeten creatief binnen onze bestaande voorraad gaan kijken naar mogelijkheden om meer woonplekken te creëren. Hierdoor wordt de slagingskans voor woningzoekenden vergroot. Daarbij maken we gebruik van goede voorbeelden die zich elders al hebben bewezen en we kijken naar concrete kansen die zich voordoen.

- We zetten in op het plaatsen van mantelzorgwoningen in de tuinen van onze bestaande woningen.
- We gaan experimenteren met 'vriendencontracten', hospitaverhuur, het splitsen van woningen, woningdelen en woningruil.
- We zetten in op het transformeren van leegstaande gebouwen naar woonruimte.
- We optimaliseren ons zorgvastgoed zodat het past bij de nieuwe vragen, opgaven en behoeften.
- We beoordelen of ons programma van eisen voor woningen aangepast moet worden op basis van deze visie.



5

We gaan aan de slag met woonvormen voor bijzondere doelgroepen en ouderen

Het is helaas niet voor iedereen mogelijk om zelfstandig in de wijk te wonen. Voor mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden of zorg- en ondersteuning behoevend zijn, is specifieke woonruimte noodzakelijk. In intramurale voorzieningen maar liever nog in specifieke woonzorgvoorzieningen, geclusterde en gemengde woonvormen.

- We zetten in op geclusterde en gemengde woonvormen. We onderzoeken voor welke doelgroepen dit geschikt is en wat daarvoor nodig is. Dit doen we samen met de gemeenten en onze welzijns- en zorgpartners. We blijven daarbij wel zelf verantwoordelijk voor ons eigen vastgoed.
- We zetten in op kleinschalige woonzorgcomplexen, zorggeschikte woningen, logeer- en doorstroomwoningen en woningen voor complexe doelgroepen (waaronder Skaeve Huse).
- We hebben speciale aandacht voor dementie en culturele aspecten.
- We komen tot een gedeelde visie en aanpak over het uitrollen van Wonen Eerst (woningen voor dreigend daklozen).



Totstandkoming

Het opstellen van een visie voor wonen, welzijn en zorg vanuit Casade vraagt om een integrale en procesmatige benadering. Het is van belang om breed draagvlak te creëren voor onze visie (hoe kijken wij naar de samenhang binnen de domeinen wonen, welzijn en zorg) binnen de interne organisatie maar ook bij de belangrijkste samenwerkingspartners/ stakeholders. De visie van Casade moet zich namelijk verhouden tot de regionale en lokale woonzorgvisie(s) en de speerpunten die daarin staan genoemd.

De visie is geen doel op zich; het is een herbezinning van taken, rollen en verantwoordelijkheden gebaseerd op de veranderende samenleving en hoe Casade daar op een goede manier op in kan spelen. Dit doen we afdelingsoverstijgend en door middel van een nog op te stellen uitvoeringsprogramma gaan we hier concreet mee aan de slag.

November 2024 heeft de eerste bijeenkomst plaatsgevonden en oktober 2025 is de visie opgeleverd. De volgende stappen zijn gezet in de totstandkoming van de visie:

1. Een startbijeenkomst met medewerkers vanuit de verschillende afdelingen vanuit Casade.
2. Twee vervolgsessies om de visie op te stellen en te concretiseren.
3. Een bijeenkomst voor de belangrijkste stakeholders om de visie te toetsen en aanscherpingen te doen.
4. Een themabijeenkomst voor het personeel van Casade om wonen, welzijn en zorg meer onder de aandacht te brengen, te inspireren en input te vragen voor het vervolg.

De volgende partijen zijn hierbij betrokken:

- De drie gemeenten (Loon op Zand, Waalwijk en Dongen)
- De stichting samenwerkende huurdersorganisaties Casade (SHC)
- Een vertegenwoordiging vanuit de zorgpartijen die in de gemeenten actief zijn, zoals Thebe, RIBW, Prisma, Mijzo, zorggroep Elde Maasduinen, Mariaoord, Amarant en SMO Traverse
- Welzijnsorganisatie ContourdeTwern
- Baanbrekers
- Belangenorganisaties, zoals de seniorenraad, KBO en vrijwilligersorganisaties.



Initiërend



Faciliterend



Agenderend

We zorgen met onze partners voor veerkrachtige wijken en kernen

| | | |
|--|---|--|
| Onderzoeken waar veerkracht onder druk staat en extra inzetten | Stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven | Definiëren wat onder veerkrachtige wijken wordt verstaan |
| Zorgen voor evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen | Inzetten op gezonde en groene wijken met ruimte voor ontmoeting | |
| | Organiseren van partnerbijeenkomsten (roulerend) | |

We sturen op gemeenschapsvorming en faciliteren ontmoeting

| | | |
|---|---|---|
| Realiseren van ontmoetingsplekken in woongebouwen en buitenruimte | Inzetten op het verbinden van bewoners in buurt of straat | Definiëren van ondersteuning voor huurders in zelfredzaamheid |
| Community building inzetten bij specifieke woonvormen | Mobiliseren en faciliteren van vrijwilligers | |
| Wijkwerkers meer tijd/ruimte geven om aanwezig te zijn | | |

We zetten stevig in op doorstroom

| | | |
|---|--|--|
| Inzetten van woonconsulenten om doorstroom te stimuleren | | |
| Aanpassen woonruimteverdeelstelsel voor doorstroom | | |
| Onderzoeken oprichting informatiepunt voor ouderen (zoals SeniorenPunt) | | Starten campagne rond passend wonen/ouder worden |

We kijken creatief naar mogelijkheden binnen de bestaande voorraad

| | | |
|---|--|--|
| Experimenteren met nieuwe woonvormen (vriendencontract, splitsing etc.) | | |
| Transformeren van leegstand naar woonruimte | | |
| Optimaliseren van zorgvastgoed op nieuwe behoeften | | |

We gaan aan de slag met woonvormen voor bijzondere doelgroepen en ouderen

| | | |
|---|--|--|
| Inzetten op kleinschalige woonzorgcomplexen en bijzondere doelgroepen | | Inzet geclusterde/gemengde woonvormen met partners |
| Uitrollen gedeelde visie Wonen Eerst | | Aandacht voor dementie en culturele aspecten |



Hoe kunt u contact opnemen met Casade?

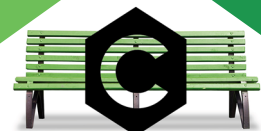
Website • www.casade.nl
24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar voor alle informatie over het huren of kopen van een woning.

Mijn Casade • www.casade.nl
Beheer zelf eenvoudig uw gegevens en bekijk uw contracten.

Mail • info@casade.nl

Telefoon • 0416 725 100

Bezoekadres
Jan de Rooijstraat 43
5171 DR Kaatsheuvel



casade