

# De groene draad

Publieksjaarverslag 2017



Rhenam Wonen  
met de menselijke maat





Zoals de meeste organisaties en bedrijven, maakt ook Rhenam Wonen ieder jaar een jaarverslag. Een uitgebreid rapport met veel feiten en cijfers, onder meer bedoeld om verantwoording af te leggen over onze prestaties. Ons uitgebreide jaarverslag over 2017 kunt u bekijken op onze website: [www.rhenam.nl](http://www.rhenam.nl).

In deze publieksversie van het jaarverslag over 2017 vatten we de belangrijkste feiten en cijfers voor u samen. Daarnaast komen de mensen aan het woord die betrokken zijn bij de verschillende processen.

Het thema van dit jaarverslag is de groene draad. In de tekst en het beeld ziet u dat steeds weer Rhenam Wonen zich sterk voor maakt: duurzaam verbinden.

DIRECTEUR-BESTUURDER MARTIJN RINK:

## “Rhenam Wonen wil duurzaam verbinden”

**Duurzaam Verbinden is de titel van het ondernemingsplan van Rhenam Wonen. 2017 was het eerste jaar dat met dit plan is gewerkt. De titel verwijst naar twee grote ambities die als rode draad door ons werk lopen.**

“De komende jaren steken we veel tijd en geld in de verduurzaming van onze woningen”, vertelt Martijn Rink, directeur-bestuurder van Rhenam Wonen. “Daarnaast zetten we ons op verschillende terreinen in om verbinding tot stand te brengen in de plaatsen waar we actief zijn.”

### DUURZAAM

“Om de woningen die we verhuren duurzamer te maken, investeren we tot 2025 meer dan 20 miljoen euro”, legt Martijn Rink uit. “Dat is goed voor het milieu en zeker ook voor onze huurders. Want de verduurzaming levert hen meer wooncomfort én lagere energielasten op. Het afgelopen jaar hebben we twee pilotprojecten benoemd en voorbereidingen getroffen voor de verduurzaming daarvan. Belangrijk was dat minstens 70 procent van de bewoners aan de pilot wilde meewerken. Gelukkig bleken vrijwel alle huurders vooral enthousiast.”

Maar duurzaamheid gaat over meer dan het milieu alleen. Het gaat ook in bredere zin over de toekomst. Duurzaamheid betekent immers ook bestendigheid. “Bij Rhenam Wonen spelen op dat gebied vragen als ‘hoe

zorgen we ervoor dat we nu en in de toekomst een passende woningvoorraad hebben? Dus: voldoende goede woningen voor alle doelgroepen. En hoe realiseren we een zo optimaal mogelijk maatschappelijk rendement? Om daarin goede stappen te zetten, zijn we in 2017 gestart met de ontwikkeling van assetmanagement.” Eén van de betrokken medewerkers vertelt verderop in dit jaarverslag meer daarover.

### VERBINDEN

De verbindende rol die Rhenam Wonen kan vervullen, speelt zich voor een groot deel af binnen het sociaal domein. “We willen een duidelijke lijn trekken – voor onszelf en voor onze omgeving – van waar we wel ‘van zijn’ en waarvan niet”, vertelt Martijn Rink. “Daarbij willen we goed organiseren dat er geen mensen tussen wal en schip komen. We willen weten wat er speelt in de wijken en wat die wijken nodig hebben. Om vervolgens te bepalen hoe wij daar als woningcorporatie op kunnen inspelen en, als wij dat niet kunnen, hoe één van onze partners dat wel kan doen. In 2017 zijn we hierover de gesprekken begonnen en in 2018 rollen we dat verder uit.”

Verbinding komt letterlijk tot stand in de prestatie-afspraken die Rhenam jaarlijks maakt met de beide gemeenten waar de corporatie woningen heeft en met de beide huurdersorganisaties. Martijn Rink is daar blij mee. “We hebben in goede harmonie afspraken gemaakt waar we ook echt goed mee verder kunnen. De nieuwe woonvisie van de gemeente Rhenen biedt ook perspectief want die maakt duidelijk dat we de komende jaren nog aardig aan de slag kunnen op het gebied van nieuwbouw en herstructurering.” Ook in de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt hard gewerkt aan een geactualiseerde woonvisie die volgens planning in het najaar van 2018 vastgesteld zal worden.

### VREEWIJK

Eén geslaagd voorbeeld van het afgelopen jaar wil Martijn Rink graag nog noemen. “Met de vernieuwing van Vreewijk zijn we al eerder begonnen, maar 2017 was natuurlijk wel het jaar dat we Rhenen het karakteristieke tuindorp van weleer konden teruggeven. Ik vond dat echt een hoogtepunt dat we dan ook met een groots feest voor heel Rhenen hebben gevierd. Het is een mooi voorbeeld van hoe je als organisatie kunt werken aan een wijk. Niet alleen door woningen te bouwen, maar ook door de leefbaarheid te waarborgen. En ook dat is duurzaam verbinden.”

# Waardering

## AEDES BENCHMARK

Rhenam neemt jaarlijks deel aan de Aedes benchmark. In dit onderzoek van de landelijke koepel van woningcorporaties worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. In 2017 hebben wij op de belangrijkste prestatievelden de volgende resultaten behaald:

PRESTATIEVELD HUURDERSOORDEEL	2017	2016
	<b>B</b>	<b>B</b>
Nieuwe huurders	7,8	7,8
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,9
Vertrokken huurders	7,8	6,6

PRESTATIEVELD BEDRIJFSLASTEN	2017	2016
	<b>B</b>	<b>C</b>
Netto bedrijfslasten	€ 864	€ 1.035

## KWH LABEL

KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, onderzoekt ieder jaar hoe Rhenam Wonen presteert als dienstverlener. In 2017 heeft Rhenam gemiddeld een 7,8 gescoord. De eindcijfers voor de verschillende onderdelen zijn als volgt:

LABELONDERDEEL	CIJFER
Contact	7,8
Woning zoeken	7,6
Nieuwe woning	7,8
Huur opzeggen	8,0
Reparaties	8,0
Onderhoud	7,9

\* de cijfers van het KWH-label kunnen op onderdelen afwijken van de cijfers van de benchmark. Dit heeft te maken met de gekozen systematiek.

# Woonvisies

## RHENEN

Om invulling te kunnen geven aan een nieuwe woonvisie hebben de gemeente Rhenen, Stichting Huurdersorganisatie REA en Rhenam gezamenlijk een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Mede gebaseerd op de onderzoeksresultaten zijn in de nieuwe woonvisie van de gemeente Rhenen voor de komende jaren vier belangrijke ontwikkelingen vastgelegd:

- er is veel behoefte aan nieuwe woningen maar er is weinig ruimte voor uitbreiding. Inbreiding (bouwen tussen de bestaande bebouwing) en hoogbouw hebben niet de voorkeur omdat dat ten koste gaat van het groene karakter van Rhenen;
- er is vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen en woningen in de vrije huursector;
- mensen met lage en middeninkomens kunnen in de gemeente Rhenen moeilijker een passende woning vinden;
- de gemeente vergrijsst dubbel: het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder groeit fors, terwijl het aantal jongere huishoudens en gezinnen afneemt. Bovendien wonen senioren steeds langer zelfstandig. Voor deze mensen zijn geschikte woningen nodig en voldoende zorg en ondersteuning. En voor mensen die veel zorg nodig hebben, zijn aanvullende woonzorgarrangementen nodig.

De komende tien jaar willen we onder meer:

- inzetten op het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor groepen die in de knel zitten; 25% van het woningbouwprogramma wordt ingezet voor sociale huur, zodat de sociale huurvoorraad groeit met 125 woningen tot 2027;
- aansturen op de realisatie van seniorenwoningen;
- de realisatie van (nieuwe vormen van) beschutte woonvormen aanjagen;
- samenwerken aan het versterken van de leefbaarheid en het oplossen van sociale vraagstukken.

## UTRECHTSE HEUVELRUG

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is de wachttijd voor een sociale huurwoning in de afgelopen jaren flink gestegen. Deze toenemende vraag naar sociale huurwoningen ontstaat met name door een groei van het aantal huishoudens, minder door de groei van de bevolking. Door deze groeiende vraag is het nodig de bestaande woonvisie te actualiseren. In 2018 gaat de gemeente hier met de federatie van woningcorporaties en de huurdersorganisaties mee aan de slag. In de geactualiseerde woonvisie wordt onder andere:

- stilgestaan bij het aantal nieuw te bouwen woningen. Nieuwbouw is nodig om de wachttijden terug te dringen en doorstroming op de (sociale) woningmarkt te realiseren;
- aandacht besteed aan het omvormen van leegstaande bedrijfslocaties naar woningbouw;



“Gezamenlijk hebben we de draad goed weten op te pakken”

oud-wethouder Henk van den Berg:

## “Het nieuwe Vreewijk ziet er fantastisch uit”

De laatste fase van de vernieuwing van Vreewijk kwam weliswaar in 2017 gereed, maar voor er aan de ontwikkeling kon worden begonnen, was er al heel wat water door de Rijn gestroomd.

Henk van den Berg kreeg er als wethouder in Rhenen achttien jaar geleden voor het eerst mee te maken. “Ik deed in die periode Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en ik vond het een heel ingewikkeld proces”, herinnert hij zich. “Het oorspronkelijke idee was een heel andere wijk maar de gemeente en Rhenam konden het niet goed eens worden.”

### BEWONERSPARTICIPATIE

Ondertussen begonnen de bewoners zich te roeren. Zij wilden dat er haast werd gemaakt. “Op aandringen van de gemeenteraad hebben we een bewonerscommissie samengesteld. En zo’n open proces, vol bewonersparticipatie, was nieuw voor ons als gemeente en zeker ook voor mij. Het was niet makkelijk, maar uiteindelijk hebben we gezamenlijk de draad goed weten op te pakken. Samen met de gemeenteraad hebben we een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld dat

uiteindelijk heeft geleid tot het Vreewijk zoals het er nu staat. Dat was een goede stap want daarmee hadden we een breed gedragen plan.”

### PRACHTIG UITGEVOERD

Achteraf is Henk van den Berg blij dat is gekozen voor een complete vernieuwing en niet voor renovatie. “De woningen waren wel heel erg klein hoor”, zegt hij. “Naar de huidige maatstaven kon dat echt niet meer. En moet je eens kijken naar wat er nu staat. Het ziet er fantastisch uit. De nieuwe woningen zien er het zelfde uit als de woningen die er stonden, maar dan lineair vergroot; ze zijn gewoon opgeblazen. Het is prachtig uitgevoerd. Kosten noch moeite zijn gespaard en op ieder detail is gelet. Dat is ook echt een compliment waard aan Rhenam, vind ik. Hoe ingewikkeld en lastig het in de beginfase ook was, achteraf ben ik 300 procent tevreden!”

oud-bewoner Dick Otte:

## “Steeds weer het gevoel dat ik het oude Vreewijk op rijd”

Als er iemand is die het enthousiasme van Henk van den Berg deelt, dan is het wel Dick Otte. De afgelopen jaren werd hij het gezicht van de bewoners die zo'n belangrijke bijdrage hebben geleverd aan de vernieuwing van Vreewijk.

“Ik ben nog voor de vernieuwing verhuisd, maar ik heb wel bijna 30 jaar met heel veel plezier in Vreewijk gewoond”, vertelt hij. “En ik kom er nog vaak, want mijn dochter woont er nu. Het is prachtig mooi geworden. De huizen zijn groot en nieuw maar als ik met de fiets kom aanrijden, heb ik toch weer het gevoel dat ik het oude Vreewijk op rijd.”

### RENOVATIE OF NIEUWBOUW

Dick Otte was één van de leden van de bewonerscommissie die werd opgericht om de Vreewijkers meer bij de planvorming te kunnen betrekken. “We zijn eerst naar Ede geweest omdat daar een ander tuindorp helemaal was gerenoveerd. Toen we dat hadden gezien, wisten we zeker dat we voor nieuwbouw wilden gaan en niet voor renovatie. De woningen waren zo klein.

Maar omdat de gemeente nog steeds wilde renoveren, hebben we alle politieke partijen uitgenodigd om onze standpunten nog eens goed te kunnen toelichten. En uiteindelijk hebben wij aan het langste eind getrokken, want de gemeenteraad koos voor nieuwbouw.”

### DANKBAAR EN TROTS

Bijzonder is dat alle betrokkenen zich het moeizame voortraject nog levendig herinneren, maar achteraf vol lof zijn over het resultaat én over elkaar. “Hoe moeilijk het ook was, we zijn er altijd goed uitgekomen”, zegt Dick Otte. “Ik ben de gemeente en Rhenam dan ook dankbaar voor wat er is neergezet. En ik ben heel trots op wat we als bewoners gedaan hebben en dat we hebben volgehouden. Dan zie je hoe belangrijk het is om een bewonerscommissie te hebben!”



“De bewoners hebben aan het langste eind getrokken”

FEITEN EN CIJFERS VAN 2017

# Huurders en belanghouders

## HUURDERSORGANISATIES

Rhenam Wonen werkt actief samen met twee huurdersorganisaties. Stichting Huurdersorganisatie REA behartigt de belangen van onze huurders in Rhenen, Elst en Achterberg en HPF A&O (Stichting Huurdersplatform Amerongen & Omstreken) doet dat voor de huurders in Amerongen, Leersum, Maarn en Overberg. Het bestuur van beide huurdersorganisaties bestaat uit huurders van Rhenam. We overleggen ten minste vier maal per jaar met onze huurdersorganisaties en stimuleren ook de onderlinge samenwerking tussen de huurdersorganisaties. In enkele buurten/wijken zijn ook huurders vertegenwoordigd in bewonerscommissies.

## GEMEENTEN

Natuurlijk zijn ook de gemeenten waarin Rhenam actief is (Rhenen en Utrechtse Heuvelrug) belangrijke belanghouders en samenwerkingspartners. We behartigen de volkshuisvestelijke belangen van beide gemeenten en vervullen, samen met onze maatschappelijke partners, ook een rol in het sociaal domein.

## BELANGHEBBENDENVERTEGENWOORDIGING/MAR

De belanghebbendenvertegenwoordiging (BHV) is al sinds 2011 verbonden aan Woningbouwvereniging Amerongen (WbvA) en nu dus Rhenam. De BHV is een groep mensen die diverse maatschappelijke groeperingen vertegenwoordigt en in gezamenlijkheid de directeur-bestuurder van Rhenam gevraagd en ongevraagd kan adviseren over maatschappelijke aspecten rondom het wonen. Vanaf 2017 heeft de BHV haar naam veranderd in Maatschappelijk Adviesorgaan Rhenam (MAR).

## OVERIG

Rhenam Wonen kiest voor een actieve rol in de samenleving. Om onze kerntaak 'wonen' goed te vervullen, willen we een volwaardige samenwerkingspartner zijn voor maatschappelijke organisaties, bijvoorbeeld binnen het sociaal domein.

En verder willen we:

- de samenwerking in dorpssteams/signaleringsoverleggen en gemeenten voortzetten om zo gezamenlijk in te zetten op bestrijding van schulden en overlast;
- de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties intensiveren, om de toenemende vraag naar zorg en hulp dichtbij huis beter te organiseren;
- een bijdrage leveren aan leefbaarheid en veiligheid door structureel overleg met welzijnsorganisaties en politie.



FEITEN EN CIJFERS VAN 2017

# Nieuwbouw

## VREEWIJK IN RHENEN

In november 2017 hebben wij 26 woningen van de tweede fase van de herstructurering van tuindorp Vreewijk opgeleverd. Hiermee is de herstructurering van Rhenen-Noord afgerond.

## HET BOSJE IN ELST

In 2017 heeft de besluitvorming plaatsgevonden voor het realiseren van 13 grondgrondgebonden seniorenwoningen als onderdeel van de laatste fase van het uitbreidingsplan 'Het Bosje' in Elst. Begin 2018 begint de bouw.

## VOORMALIGE APOTHEEK IN AMERONGEN

In het pand van de voormalige apotheek aan de Koningin Wilhelminastraat in Amerongen ontwikkelen we acht appartementen voor beschermd wonen voor mensen met autisme. In 2018 leveren we de laatste vijf appartementen op.

## DE LINDE IN ACHTERBERG

Samen met de gemeente Rhenen en Stichting QuaRijn onderzoeken we de haalbaarheid om een kleinschalige woonvoorziening (24 appartementen) voor dementerende ouderen te ontwikkelen. Besluitvorming hierover verwachten we in 2018.

## EINDESEWEG IN OVERBERG

Wij onderzoeken de haalbaarheid van de ontwikkeling van elf eengezinswoningen aan de Eindeweg in Overberg. Besluitvorming hierover verwachten we in 2018.

## VOGELENZANG IN RHENEN

Eind 2017 zijn we, in samenwerking met BPD en Van Wijnen, een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor het realiseren van 24 appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens.



“Het proces van prestatieafspraken is eigenlijk één doorlopende lijn”

BELEIDSADVISEUR EN BESTUURSSECRETARIS MONIQUE MOL:

## “Goed om van het begin af aan met drie partijen in gesprek te zijn”

Het overleg tussen gemeenten, woningcorporatie en huurders, dat voor het proces van de vernieuwing van Vreewijk zo belangrijk bleek, is tegenwoordig goed geregeld in de Woningwet.

“Het begint allemaal met de Woonvisie van de gemeente die wordt vastgesteld door de gemeenteraad”, vertelt Monique Mol, beleidsadviseur en bestuurssecretaris bij Rhenam Wonen. “Het is de visie van de gemeente maar belangrijke betrokkenen, zoals wij als woningcorporatie, worden wel bij de ontwikkeling daarvan geraadpleegd.”

### BOD OP DE WOONVISIE

De gemeente Utrechtse Heuvelrug stelt najaar 2018 een geactualiseerde woonvisie vast. De gemeente Rhenen heeft in 2017 een nieuwe woonvisie gepresenteerd. Daarna was het de beurt aan Rhenam. “Woningcorporaties brengen een zogenaamd ‘Bod’ uit”, legt Monique Mol uit. “Daarin geven zij aan welke activiteiten zij de komende jaren willen en kunnen uitvoeren, aansluitend op woonvisie. En vervolgens wordt in

gezamenlijk overleg tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en Rhenam het Bod omgezet naar prestatieafspraken tussen die drie partijen.”

### EVALUEREN

“Het is eigenlijk één doorlopende lijn”, legt Monique Mol uit. “Het begint met een evaluatie van de afspraken van het jaar ervoor. We bespreken dan hoe het is gegaan, of er zaken zijn die we in het komende jaar laten vervallen en of we nieuwe afspraken moeten toevoegen. Om achteraf goed te kunnen evalueren, leggen we bij nieuwe afspraken ook vast wat voor een type afspraak het is. Bijvoorbeeld: leggen we ons vast op een resultaat of is het meer een afspraak over het proces? Het is een formeel en wettelijk vastgelegd traject waarbij de minister ook aangeeft welke thema’s in ieder geval aan de orde moeten komen.”

### GOEDE BASIS

Rhenam werkt in twee gemeenten en heeft dan ook met beide gemeentebesturen en met twee huurdersorganisaties te maken. “In Utrechtse Heuvelrug zijn bovendien meer woningcorporaties actief. Samen met Heuvelrug Wonen en Woningbouwvereniging Maarn hebben we een federatie gevormd die gezamenlijk in gesprek gaat met de gemeente en de huurdersorganisaties. De basis stond al goed, dus daar konden we op voortbouwen.”

### BREED GEDRAGEN

Het jaarlijkse proces van de prestatieafspraken is intensief maar volgens Monique Mol wel heel waardevol. “Ik vind het goed en mooi dat je van het begin af aan als drie partijen in gesprek bent om samen tot goede afspraken te komen. Een punt van aandacht is nog wel hoe we ervoor kunnen zorgen dat de huurdersorganisaties een brede achterban er bij kunnen betrekken. Zodat ze weten dat de afspraken waar ze mee instemmen ook breed worden gedragen. Dat is nog een zoektocht maar al met al zijn we samen wel heel goed op weg.”

VOORZITTERS HUURDERSORGANISATIES WULF BAARS EN MARTIJN CAPPENBERG

## “We moeten blijven investeren in sociale huurwoningen”

**Monique Mol noemde al de waardevolle rol die de huurdersorganisaties spelen voor het werk van Rhenam Wonen, maar gaf ook aan dat een breed draagvlak onder de huurders van Rhenam heel wenselijk is.**

“Daar werken we aan”, vertelt Martijn Cappenberg, voorzitter van HPF A&O. In Amerongen houden we elke tweede woensdag van de maand een spreekuur, waar huurders terecht kunnen met hun vragen of opmerkingen. Bovendien nodigen we regelmatig bewonerscommissies uit. Maar er zijn natuurlijk ook huurders die niet zo veel behoefte hebben om hun stem te laten horen. Er moeten wel heel drastische veranderingen zijn, willen zij naar je toe komen.”

### PROFESSIONALISEREN

Wulf Baars is nog maar kort voorzitter van REA maar hij ziet al wel mogelijkheden om het draagvlak onder de achterban te vergroten. “Op onze jaarvergadering waren veel vertegenwoordigers vanuit de wijken en werden ook goede inhoudelijke vragen gesteld. En dat heeft ook weer een paar mensen opgeleverd die geïnteresseerd zijn om actief deel te nemen. Daarnaast houden wij via organisaties in de wijken contact met onze achterban. Het is nog niet optimaal, maar dat willen we

in de toekomst gaan professionaliseren.”

### VERSTERKING

Het is ook wel een flinke taak, vinden beide voorzitters. “Het werk wordt meer en zwaarder”, zegt Wulf Baars. “Het zijn vaak lange en ingewikkelde processen waarvoor steeds meer overleg nodig is.” Martijn Cappenberg merkt dat ook. “Er gaat steeds meer tijd in zitten”, zegt hij. “Gelukkig hebben we kort geleden versterking gekregen binnen ons bestuur maar meer mensen zijn altijd welkom. We hebben aan Rhenam wel een heel goede partner. Iedereen is heel open en we kunnen altijd terecht als er iets niet duidelijk is. Domme vragen bestaan niet, zeggen ze dan. Verder is veel informatie te vinden op internet en als het nodig is, kunnen we ook de Woonbond nog om advies vragen.”

### WONINGMARKT ONDER DRUK

Hoog op de agenda van beide huurdersorganisaties staat de behoefte aan meer sociale huurwoningen.

“Veel jongeren trekken weg naar bijvoorbeeld Veenendaal omdat er hier te weinig betaalbare huurwoningen voor hen zijn”, weet Martijn Cappenberg. “En ondertussen willen steeds meer mensen uit Utrecht hier naartoe. Dat gaat dan meestal om koopwoningen, maar het maakt wel duidelijk hoezeer de woningmarkt en dus de ruimte om te bouwen onder druk staat.” Wulf Baars deelt de zorgen van zijn collega. “Grond verkopen aan een projectontwikkelaar lijkt aantrekkelijk maar we moeten wel blijven investeren in sociale huurwoningen. In Rhenen kunnen starters nog maar nauwelijks terecht. En ook onder de niet-starters is de vraag nog steeds groot.”

### INVLOED UITOEFENEN

En daar ligt dus een belangrijke taak voor de huurdersorganisaties, vindt Wulf Baars. “Het is heel belangrijk dat wij de behoeften van de huurders goed laten zien. We vertegenwoordigen natuurlijk huurders uit verschillende gemeenten en de situatie is soms ook echt verschillend, maar we proberen wel zoveel mogelijk één lijn te trekken en zo mogelijk ook gezamenlijk advies te geven.” En daar wordt ook echt iets mee gedaan, weten de voorzitters. “We worden heel serieus genomen”, zegt Martijn Cappenberg. “En dat is belangrijk, want zo kunnen we als huurders ook echt invloed uitoefenen.”

“We proberen zoveel mogelijk één lijn te trekken en gezamenlijk advies te geven”





FEITEN EN CIJFERS VAN 2017

# Duurzaamheid

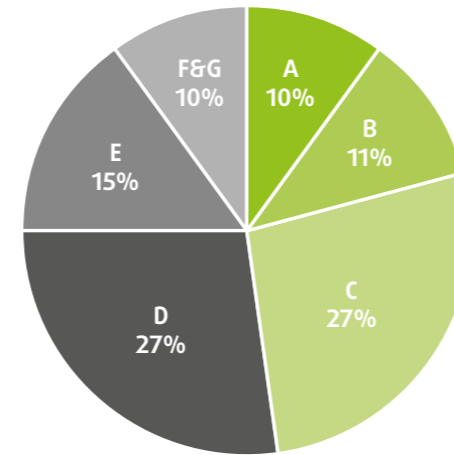
Rhenam zet in op een forse verbetering van de duurzaamheid van onze woningen. Een energiezuinige en duurzame woning is goed voor de huurder omdat de energielasten dalen en het wooncomfort toeneemt, goed voor het milieu omdat de CO<sub>2</sub>-uitstoot daalt en ook goed voor Rhenam omdat de (toekomst)waarde van de woning toeneemt. In 2025 willen we dat al onze huurwoningen minimaal energielabel A hebben. Om dit doel te halen pakken we in de komende jaren meer dan de helft van onze woningen aan.

Dit betekent vanaf 2018 een forse inspanning met een totaalbudget van ruim 20 miljoen euro. De planning ziet er als volgt uit:

- begin 2018 starten we met twee pilots: één in Rhenen en één in Elst. De ervaringen die we tijdens de pilots opdoen, gebruiken we voor het vervolg van ons duurzaamheidsprogramma.
- na evaluatie van de pilots maken we jaarprogramma's voor het vervolg van de verduurzaming van onze woningen.



Energielabels in % aantal woningen 2017



FEITEN EN CIJFERS VAN 2017

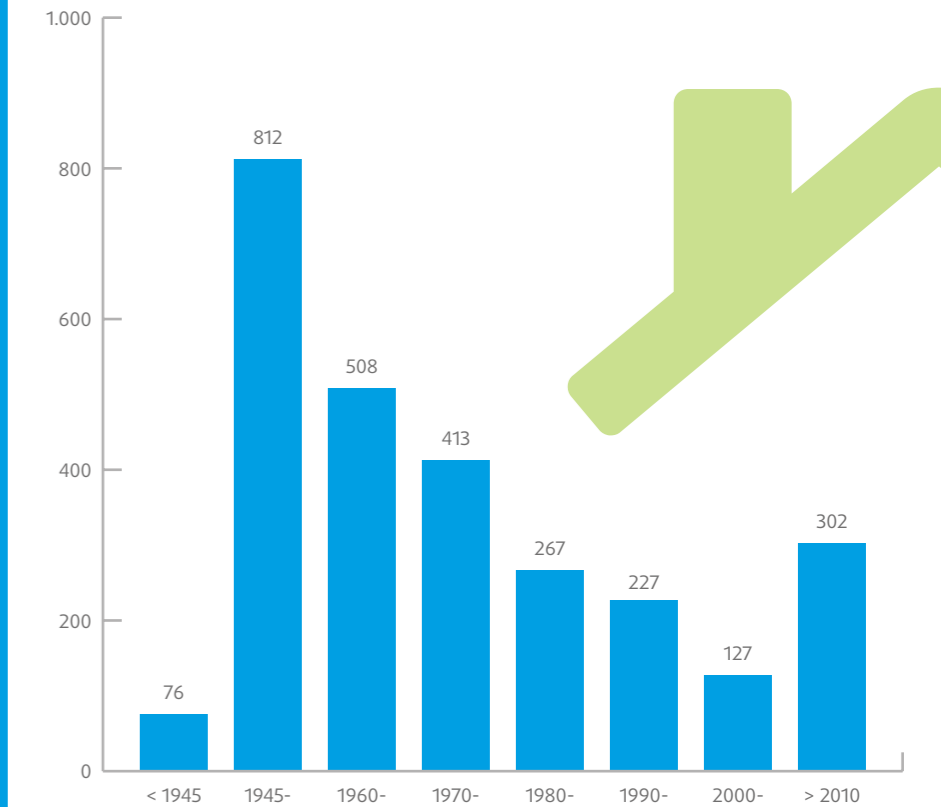
# Onze woningen

Rhenam Wonen is actief in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug (in de kernen Amerongen, Maarn, Overberg en Leersum) en Rhenen (in de kernen Rhenen, Elst en Achterberg). De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft ruim 48.000 inwoners, waarvan Amerongen ruim 5.500 inwoners voor haar rekening neemt. De gemeente Rhenen telt ruim 19.000 inwoners.

Verdeling bezit naar type (per eind 2017)

WONINGBEZIT	TOTAAL
Eengezinswoningen	1.488
Duplexwoningen	88
Appartementen met lift	221
Appartementen zonder lift	535
Seniorenapp. met lift	246
Zorgapp. met lift	50
Seniorenwoningen	104
Intramureel vastgoed	46
Garages	148
BOG	9
MOG	19
<b>Totaal bezit</b>	<b>2.954</b>

Aantal woningen naar bouwjaar



Verdeling woningen over de gemeente(n)(kernen)

KERN	AANTAL
Rhenen	1.681
Elst	419
Achterberg	47
Amerongen	527
Maarn	55
Leersum	1
Overberg	2



**“Bij de verduurzaming zoeken we verbinding tussen de sociale en de particuliere woningmarkt”**

WETHOUDER SIMONE VELDBOER

## “Rhenam sluit goed aan bij wat we nu nodig hebben”

**Simone Veldboer, als wethouder in Rhenen onder meer verantwoordelijk voor Volkshuisvesting, is blij met de inbreng van huurdersorganisatie REA. “Ik heb veel waardering voor de vrijwilligers van de huurdersorganisaties”, zegt ze. “In de gesprekken over de prestatieafspraken heeft iedereen natuurlijk zijn eigen inbreng en zijn eigen belangen, maar we hebben altijd goede inhoudelijke discussies.”**

In de prestatieafspraken die in 2017 zijn gemaakt, staan vijf thema's centraal: betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, huisvesting voor specifieke doelgroepen, leefbaarheid en wonen en zorg. “Op het gebied van beschikbaarheid hebben we samen met Rhenam uitgebreid onderzoek gedaan”, vertelt de wethouder. En dat brengt duidelijk tekorten aan het licht. Een belangrijk deel van onze nieuwe woonvisie gaat dan ook over investeren in sociale woningbouw.”

### ENORME INVESTERING

Betaalbaarheid is bij Rhenam in goede handen omdat de corporatie al jaren een gematigd huurbeleid heeft, legt Simone Veldboer uit. “En voor een deel hangt het ook samen met duurzaamheid. Door woningen te verduurzamen, zorgt Rhenam ervoor dat huurders op hun energielasten besparen. En verduurzamen moeten we, want het kabinet wil dat in 2050 alle woningen energieneutraal zijn. Dat vraagt van Rhenam een enorme investering en ik heb veel respect voor de

manier waarop ze dat aanvliegen. Voor ons als gemeente is het daarbij belangrijk of en hoe we particuliere woningeigenaren daarop kunnen laten meeliften. Rhenam doet veel kennis op en koopt op grote schaal in. We onderzoeken nu de mogelijkheden om de sociale met de particuliere woningmarkt te verbinden, zodat ook particuliere woningeigenaren goede mogelijkheden krijgen om hun woning te verduurzamen.”

### GOEDE PARTNER

Leefbaarheid is bij uitstek een gebied waar een goede samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie een verschil kan maken. “Sinds in 2015 veel taken van de Rijksoverheid – onder meer op het gebied van de zorg – bij de gemeenten terecht zijn gekomen, is leefbaarheid een nog groter aandachtspunt geworden dan het daarvoor was”, zegt de wethouder. “Rhenam heeft de hele decentralisatie met ons meegedacht en meegedaan en is echt een goede partner geworden. Een heel mooi voorbeeld is de woning die Rhenam

afgelopen jaar aan de Dr. Wallerstraat beschikbaar heeft gesteld voor een ontmoetingsruimte ten behoeve van de buurt. Het is een buurt met de nodige problemen en die ontmoetingsruimte levert echt een substantiële bijdrage aan de leefbaarheid daar.

### LANGE ADEM

En dan is er nog de huisvesting van specifieke doelgroepen. “Enerzijds heeft dat te maken met beschikbaarheid”, legt Simone Veldboer uit. “Maar zeker na de decentralisatie ook met wonen en zorg. Mensen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen en daarvoor zijn speciale woonvoorzieningen nodig. Een goed voorbeeld vind ik het woonzorgcentrum De Linde voor dementerende ouderen dat Rhenam in Achterberg wil gaan bouwen. We moeten een bezwaarprocedure nog afwachten maar we hebben een lange adem. Hetzelfde geldt voor de dertien levensloopbestendige woningen voor senioren die in Elst worden gebouwd. Het voortraject vroeg het nodige geduld, maar in 2017 werd duidelijk dat we konden gaan bouwen en in 2018 worden deze woningen al opgeleverd.”

Het is een positief verhaal over de samenwerking tussen een gemeente en een woningcorporatie. “Rhenam sluit goed aan bij wat we op dit moment nodig hebben hier”, zegt de wethouder. “We kunnen het heel goed eens worden met elkaar.”

WETHOUDER GERRIT BOONZAAIJER

# “Ik zie er naar uit nu echt met Rhenam te gaan bouwen”

Waar in de gemeente Rhenen afgelopen jaar gewerkt werd aan plannen voor levensloopbestendige woningen en een woonzorgcentrum, werden in Utrechtse Heuvelrug voorbereidingen getroffen voor appartementen voor jongeren met autisme. En als het aan wethouder Gerrit Boonzaaijer ligt, blijft het daar niet bij.

“Na de fusie tussen de corporaties uit Rhenen en Amerongen in 2016, heeft Rhenam de organisatie intern heel goed op orde. En ondertussen werd er ook gewoon gebouwd. De vernieuwing van Vreewijk vind ik bijzonder geslaagd. Ook op het grondgebied van Utrechtse Heuvelrug hebben we daar ruimte voor. Ik zie er naar uit nu echt met hen te gaan bouwen.”

## INTERACTIE

De wethouder heeft in Utrechtse Heuvelrug te maken met een bijzondere situatie. In de gemeente zijn maar liefst zeven woningcorporaties actief. “Vier daarvan zijn landelijke corporaties waarvan er drie zich richten op speciale doelgroepen. De drie anderen – Heuvelrug Wonen, Woningbouwvereniging Maarn en Rhenam Wonen – vormen samen een federatie waarmee wij onder meer de prestatieafspraken maken. En dat gaat heel goed. De corporaties nemen ook zelf het initiatief door jaarlijks in gesprek te gaan met de gemeenteraad om de daar levende wensen en ideeën op te halen. Die

interactie werkt uitstekend.”

## DUURZAME AMBITIES

Utrechtse Heuvelrug en Rhenam werken op eenzelfde manier aan plannen op het gebied van duurzaamheid, legt Gerrit Boonzaaijer uit. “Rhenam heeft direct bij de start aan ons gevraagd wat wij hierin belangrijk vinden en wat onze ambities zijn. En één ding is duidelijk: op het gebied van duurzaamheid zijn we allebei behoorlijk ambitieus. Het is een belangrijk speerpunt in ons raadsprogramma en er is dan ook veel aandacht voor in de prestatieafspraken. We staan met z’n allen voor een enorme opgave. Denk alleen al aan het aardgasvrij maken van al die woningen. Goede samenwerking is dus hard nodig.”

## ROUTEKAART

“Bovendien is het belangrijk de agenda’s goed op elkaar af te stemmen”, gaat de wethouder verder. “Een woningcorporatie heeft vaak immers een andere

routekaart dan een gemeente. En we hebben allebei ook nog veel vragen. Welke variant kies je? Welke warmtevoorziening kies je? Welke wijken ga je het eerst van het aardgas afkoppelen? Het zijn lastige maar interessante discussies maar in goed overleg komen we er zeker uit.”

## NIEUWE WOONVISIE

Ondertussen wordt in Utrechtse Heuvelrug gewerkt aan een nieuwe woonvisie. “Dat is belangrijk in verband met de bestuurlijke veranderingen na de gemeenteraadsverkiezingen en bovendien kunnen we de visie dan beter laten aansluiten op de nieuwe Woningwet”, vertelt Gerrit Boonzaaijer. “In onze woonvisie lag ook de verdeling van de woningen vast: 35% sociaal, 35% middensegment en 30% vrije sector. Maar die 35% sociaal betreft koop- en huurwoningen. Rhenam wilde graag meer duidelijkheid en is er daarom met de gemeenteraad over in gesprek gegaan. En met resultaat want in het raadsprogramma is nu opgenomen dat we in de nieuwe woonvisie een vast percentage voor sociale huur gaan opnemen.”

Gerrit Boonzaaijer is blij met de samenwerking met Rhenam. “Ze zijn een prima gesprekspartner. Hands-on, heel praktisch. En de lijntjes zijn kort, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Dat werkt heel plezierig.”

“De lijntjes zijn kort. Dat werkt heel plezierig.”





“Assetmanagement is een breed terrein waar heel veel lijnen bij elkaar komen”

BELEIDSMEDEWERKER WONEN EN ASSETMANAGEMENT MIEKE VAN VIEGEN

## “Mooi om mee te denken over wat de toekomst ons vraagt”

In de nieuwe woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt, mede met inbreng van Rhenam Wonen, vastgelegd welk deel van de totale woningvoorraad sociale huurwoningen moeten zijn. Dergelijke concrete afspraken zijn voor ons als woningcorporatie heel belangrijk om goed te kunnen sturen op de thema's die centraal staan in de prestatieafspraken.

Immers: je kunt pas echt invloed uitoefenen op betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, huisvesting voor specifieke doelgroepen, leefbaarheid en wonen en zorg als je weet wat je hebt, als je weet waaraan op termijn behoefte is en als je weet welke ruimte er is om te bouwen. Bij Rhenam Wonen is Mieke van Viegen verantwoordelijk voor het verzamelen van veel van die informatie.

### MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

“In 2017 hebben we een begin gemaakt met de ontwikkeling en implementatie van assetmanagement”, vertelt ze. “Letterlijk vertaald gaat het daarbij om het managen van de middelen die bijdragen aan het beoogde doel. Voor ons als woningcorporatie betekent het: hoe kunnen we een zo optimaal mogelijk maatschappelijk rendement halen uit onze bezittingen? Of nog concreter: hoe kunnen we ons bezit en onze middelen zo goed en verantwoord mogelijk inzetten

om aan de gestelde doelen in de prestatieafspraken te voldoen? Om die vragen te beantwoorden is heel veel informatie nodig.”

### 25 JAAR ERVARING

Hoewel ze zelf nog aan het idee moet wennen, blijkt de kersverse beleidsmedewerker assetmanagement de juiste vrouw op de juiste plek. “2017 was mijn 25e jaar bij Rhenam Wonen. Ik ken de corporatie en onze omgeving dus heel erg goed. Hiervoor was ik als woonconsulent onder meer verantwoordelijk voor het toewijzen van huurwoningen, conflictbemiddeling bij overlast en hulpverlening aan kwetsbare mensen. Daarnaast was ik een vraagbaak voor veel huurders en woningzoekenden.”

### WENSPOORTEFEUILLE

“In de kern gaat het bij assetmanagement binnen een woningcorporatie over de transformatie van de huidige woningvoorraad naar de wensportefeuille over pakweg

tien jaar”, legt Mieke van Viegen uit. “Afhankelijk van onder meer maatschappelijke en demografische ontwikkelingen maken we een prognose van wat over tien jaar nodig is. Veranderingen in de zorg brengen bijvoorbeeld met zich mee dat er veel meer voorzieningen nodig zijn waar een combinatie van wonen en zorg mogelijk is.”

### MAATSCHAPPELIJK BESTEMMINGSPLAN

Assetmanagement is niet alleen voor Mieke van Viegen een compleet nieuw vak, ook voor Rhenam is het een nieuwe ontwikkeling. “We zijn gestart met een team onder begeleiding van een ervaren procesmanager. Het is een breed terrein waar heel veel lijnen bij elkaar komen. Maatschappelijk rendement klinkt heel mooi, maar het moet natuurlijk wel financieel haalbaar zijn. En we kijken ook naar kwaliteit en duurzaamheid. Bovendien kijken we veel breder dan naar woningen alleen. Daarvoor werken we aan maatschappelijke bestemmingsplannen. Daarin komt onder meer te staan welke voorzieningen en diensten er moeten komen rond woningen die we ontwikkelen en beheren.”

“Misschien ga ik het directe contact met de huurders wel missen, maar dat wordt ruimschoots goed gemaakt met deze uitdagende functie met invloed op toekomstige ontwikkelingen. Het is mooi om mee te kunnen denken over wat de toekomst ons vraagt.”

Bekijk dit jaarverslag ook online op  
[www.rhenam.nl](http://www.rhenam.nl)

