

# Bouwen met aandacht en zorg



**Bouwen aan goede woningen en zorgzame buurten**  
Strategische ambities 2026 - 2030

# Voorwoord

In Nederland is het thema wonen urgenter dan ooit. Jongeren vinden geen woning en blijven thuis wonen, gezinnen stellen hun plannen uit en ouderen zoeken tevergeefs naar een passende woning met zorg. Je leven staat dan stil. Daarom is nieuwbouw in ons ondernemingsplan topprioriteit. Als we moeten kiezen, kiezen we voor meer woningen.

Maar wonen draait om meer dan stenen. Omdat professionele zorg en ondersteuning afnemen, wordt de kracht van buurten en sociale netwerken steeds belangrijker. Bewoners moeten op elkaar en hun omgeving kunnen terugvallen. Wij kunnen dat niet organiseren, maar wel stimuleren dat mensen elkaar ontmoeten en leren kennen. Daar begint het mee.

Dit is niet nieuw: samen met onze partners werken we hier al langer aan. Hun input is meegenomen in onze strategische ambitie, die ook goed aansluit op de koers van de gemeenten waar we actief zijn. Wel nieuw is dat we onze focus helder benoemen. Onze basis blijft: goed onderhouden, gezonde en betaalbare woningen en soepel lopende bedrijfsprocessen met oog voor de menselijke maat.

Maar extra inzet - geld én capaciteit - gaat de komende jaren naar twee speerpunten: het toevoegen van woningen en het versterken van zorgzame buurten. Dáár zetten wij op in, en daar mag u ons op aanspreken.

**Wieke van Veldhuizen**  
Directeur-bestuurder



Dit document beschrijft de ambities van Rhenam Wonen voor de periode 2026-2030.

Mede op basis van input van onze huurdersorganisaties, onze medewerkers, de RvC, onze zorg- en welzijnspartners en de gemeenten hebben wij de accenten vastgelegd waarmee we onze lokale volkshuisvestelijke meerwaarde zo groot mogelijk gaan maken.

De ambities uit dit document concretiseren we in een uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma ligt aan de basis van onze jaarplannen.

# Wij zijn Rhenam Wonen

## Missie

Als nabije buur werken wij aan buurten waarin het prettig wonen en leven is. Wij bieden onze huidige en toekomstige bewoners betaalbare en passende woningen, in een woon- en leefomgeving waar zij zich thuis voelen.

## Doelgroep

Wij zijn er voor iedereen voor wie er in de marktsectoren onvoldoende aanbod is om passend te kunnen wonen. We hanteren een wendbaar toewijzingsbeleid dat aansluit op de maatschappelijke vraag naar passende woningen.

Wij staan dicht bij  
onze huurders,  
zichtbaar in de wijk  
en de buurt.



# Wij zijn Rhenam Wonen

## Menselijke maat

De menselijke maat in wonen staat bij ons centraal. Dat betekent dat wij dicht bij onze huurders staan, zichtbaar in de wijk en de buurt. We hebben inzicht in hun vragen en behoeften. We behandelen onze huurders zoals we zelf ook behandeld willen worden.

We gaan uit van de eigen kracht en samenredzaamheid van bewoners en buurten. Waar nodig zijn wij, samen met onze maatschappelijke partners, het vangnet of de aanjager om tot oplossingen te komen.



## Lokaal geworteld, regionaal verbonden

Onze focus ligt op de kernen: Achterberg, Amerongen, Elst, Leersum, Maarn, Overberg en Rhenen. In deze gebieden voorzien wij in de vraag naar passende huurwoningen, vanuit onze lokale wortels én met oog voor onze regionale verbondenheid.

Wij zijn een ondernemende organisatie: altijd alert op nieuwe kansen en bereid risico's te nemen als dit bijdraagt aan het realiseren van onze missie.

Tegelijkertijd zijn wij betekenisvol in onze gemeenschappen. Onze verbondenheid met de lokale omgeving zetten we actief in om impact te maken op de leefomgeving van huidige en toekomstige bewoners. We nemen initiatief en tonen wendbaarheid wanneer maatschappelijke veranderingen vragen om een nieuwe aanpak, zodat we woonvraagstukken daadkrachtig en effectief kunnen oplossen.



Onze visie op een prettig (t)huis

## Het verbeteren van de beschikbaarheid heeft onze allerhoogste prioriteit



### Ambitie



- ▶ Een zo groot mogelijke groep woningzoekenden zo snel mogelijk aan een passende woning helpen door het aantal beschikbare woonruimten maximaal uit te breiden.
- ▶ Het schaarse aanbod verdelen op een manier waarbij er voor iedereen een zo groot mogelijke kans is op een passende woning met tussen inkomensgroepen vergelijkbare kansen.

### Doelstelling



- ▶ Voor ultimo 2030 netto minimaal 200 woonruimten toevoegen aan onze voorraad, waarvan minimaal 150 zelfstandige woningen. Ons streven is om meer woningen toe te voegen, waarbij voldoende financiële middelen randvoorwaardelijk zijn.
- ▶ Meer huishoudens wonen passend.
- ▶ De verschillende inkomensgroepen (Passend toewijzen, overig DAEB en lage middeninkomens) hebben een vergelijkbare slaagkans.



Onze visie op een prettig (t)huis

## Het verbeteren van de beschikbaarheid heeft onze allerhoogste prioriteit



- ▶ Een woning is een basisbehoefte, waarin voor te veel mensen nog niet wordt voorzien. De wachttijden zijn te lang en blijven oplopen. In ons werkgebied is de gemiddelde inschrijftijd voor geslaagde woningzoekenden inmiddels meer dan 7 jaar. Steeds meer huishoudens moeten hierdoor belangrijke levensmomenten uitstellen, denk aan op jezelf gaan wonen, kinderen krijgen, maar ook een echtscheiding. Zo gaf in 2024 30% van de thuiswonende jongeren in de provincie Utrecht aan graag uit huis te willen, maar geen woning te kunnen vinden. Een verdubbeling ten opzichte van 2021.

Ook de vergrijzing in onze kernen vergroot de behoefte aan andere typen woningen. Onze belangrijkste opgave is dan ook om bewoners in ons werkgebied weer perspectief te bieden op een passende woning.

Het woningtekort is groot en schaarste aan passende woningen zal de komende jaren blijven bestaan. Om zo snel mogelijk woningzoekenden een grotere kans te bieden op een passende woning staan we open voor alle mogelijkheden die er zijn om het woonaanbod uit te breiden. Naast het uitbreiden van het aanbod aan permanente zelfstandige woningen, staan we ook open voor tijdelijke woonvormen (zoals flex en mantelzorgwoningen) en voor onzelfstandige woningen.

Ons beperkte aanbod willen we zo eerlijk mogelijk verdelen. Wat een passende woning is, verschilt per huishouden. Daarom streven we ernaar in al onze kernen een breed palet aan woonruimten aan te bieden. Voor huishoudens die bereid zijn woonvoorzieningen te delen, gaan we ook onzelfstandige en/of gedeelde woningen aanbieden.

Onze visie op een prettig (t)huis

## Een zorgzame buurt is een belangrijke voorwaarde voor een prettig thuis

### Ambitie

- ▶ Er is een divers woonaanbod in elke buurt, zodat er een basis is voor een gezond sociaal netwerk.
- ▶ In onze buurten zijn buurtgerichte bewonersnetwerken.
- ▶ Samen met onze lokale partners ondersteunen we kwetsbare bewoners zodat zij de zorg en begeleiding krijgen die hen helpt een goede buurt te zijn.



### Doelstelling



- ▶ We streven naar minimaal 15% en maximaal 65% sociale huurwoningen in elke buurt/wijk.
- ▶ We streven binnen ons bezit in een buurt/wijk naar een diversiteit van huishoudens qua omvang, leeftijd en inkomen.
- ▶ We streven ernaar dat onze huurders meerdere levensfasen kunnen doorlopen binnen elke buurt/wijk.
- ▶ In elke buurt/wijk zijn mogelijkheden voor informele ontmoeting.
- ▶ Er zijn activiteiten die het contact tussen buurtbewoners stimuleren en deze zijn bekend bij onze bewoners.
- ▶ Het aantal gevallen van grote overlast of onveilige situaties is niet toegenomen.



Onze visie op een prettig (t)huis

## Een zorgzame buurt is een belangrijke voorwaarde voor een prettig thuis



- ▶ Om je echt thuis te voelen is meer nodig dan alleen een woning; ook de fysieke en sociale omgeving speelt een belangrijke rol. Het aantal mensen dat behoefte heeft aan contact en ondersteuning buiten het eigen huishouden neemt toe. Het spreekwoord beter een goede buur dan een verre vriend geldt nog steeds, ook in tijden van digitalisering. Voor bewoners die afhankelijk zijn van hun lokale netwerk is het belangrijk dat zij in de eigen buurt kunnen blijven wonen. Aanvullend daarop richten we onze complexen zo in dat laagdrempelige ontmoetingen mogelijk zijn. Daarnaast werken we samen met partners aan een dekkend netwerk van formele ontmoetingsplekken en vervullen we een stimulerende rol bij het leggen van het eerste contact tussen buurtbewoners.

Een prettig thuis en een fijne buurt maken bewoners in de eerste plaats zelf. Tegelijkertijd zien we dat het aandeel kwetsbare bewoners in onze buurten geleidelijk toeneemt. Ondersteuning van zorg- en welzijnsprofessionals wordt schaarser, waardoor informele contacten in de buurt nog belangrijker worden. Daarom sturen we bij de labeling en toewijzing van woningen op behoud van draagkracht. We hebben oog voor de individuele situatie van onze bewoners en helpen hen zo nodig de weg te vinden naar zorg en ondersteuning. Situaties die we direct kunnen oplossen pakken wij gelijk op.

Onze visie op een prettig (t)huis

## Het goed en efficiënt beheren van onze woningen is en blijft de basis



### Ambitie

- ▶ Onze woningen zijn goed onderhouden en voldoen aan alle wettelijke eisen.
- ▶ We zetten ons in voor betaalbare woonlasten.
- ▶ Onze bewoners kunnen zich thuisvoelen in hun directe woon- en leefomgeving.



### Doelstelling



- ▶ Onze woningen voldoen minimaal aan onze basiskwaliteit en hebben geen (wettelijke) gebreken.
- ▶ De huurlasten van nieuwe huurders passen bij hun inkomen.

- ▶ Onze huurders maken gebruik van de beschikbare (financiële) ondersteuning om de woonlasten te kunnen betalen.
- ▶ Het aantal woningen met hoge gebouwgebonden energielasten is substantieel afgenomen.
- ▶ De overgrote meerderheid van onze bewoners voelt zich thuis waar men nu woont.
- ▶ De overgrote meerderheid van onze bewoners ervaart hun buurt als schoon en netjes.
- ▶ De overgrote meerderheid van onze bewoners ervaart geen burenoverlast. Wanneer er wel overlast is, wordt deze in de meeste gevallen door de bewoners onderling opgelost.



Onze visie op een prettig (t)huis

## Het goed en efficiënt beheren van onze woningen is en blijft de basis



- ▶ De samenleving stelt steeds hogere eisen aan wooncomfort. Omdat betaalbaarheid van wonen een belangrijke randvoorwaarde is, richten we ons op kwalitatief goede, energiezuinige en gezonde woningen. We kiezen bewust niet voor extra verbeteringen die alleen meer comfort of luxe opleveren. Wel bieden we bewoners ruimte om van hun huis een thuis te maken en zelf zaken aan te passen. Uiteraard investeren we wel in energie-maatregelen. We faseren onze woningen met een E-, F- of G-label uit en investeren ook in energie-besparing bij andere woningen. Zo verlagen we de woonlasten voor bewoners.

Om onze woningen goed te onderhouden, hebben we kostendekkende huren nodig op portefeuilleniveau. Tegelijk willen we dat woonlasten passen bij het inkomen en de samenstelling van de huishoudens. Daarom letten we op huur, servicekosten en gebouw-

gebonden energielasten. Ook huurtoeslag en inkomen nemen we mee om betaalbaarheid te bewaken. We gebruiken hiervoor de Nibud-normen en de wettelijke huurgrenzen. Als bewoners ondanks dit beleid toch moeite hebben met betalen, zoeken we samen met hen en ons netwerk naar een passende oplossing.

Je thuis voelen hangt deels af van je eigen voorkeuren, maar ook van de omgeving. Een schone, veilige en goed onderhouden buurt helpt daarbij. Samen met gemeenten en bewoners zetten we ons hiervoor in. Ook hoe mensen met elkaar omgaan is belangrijk voor het gevoel van thuis. Zorgzame buurten dragen daaraan bij. Soms gaat het echter mis en ontstaat er burenoverlast. Bewoners en buurtgenoten zijn dan als eerste verantwoordelijk om dit samen op te lossen, eventueel met hulp van buurtbemiddeling. Als dat niet genoeg is, helpen wij mee om een gezamenlijke oplossing te vinden.

Onze visie op dienstverlening

## We staan als lokaal verankerde corporatie dicht bij onze huurders

### Ambitie



- ▶ We behandelen onze huurders zoals we zelf ook behandeld willen worden. Onze huurders ervaren het contact met ons positief.
- ▶ We zetten ons in om de toegang tot onze dienstverlening laagdrempelig te houden.
- ▶ We zijn zichtbaar in onze wijken en buurten. We zijn makkelijk aanspreekbaar. We hebben de vraagstukken van onze huurders in beeld. We kennen en zijn bekend binnen het lokale netwerk.

### Doelstelling



- ▶ De gemiddelde beoordeling voor het contact met Rhenam is structureel minimaal een 7,5.
- ▶ Onze huurders geven gemiddeld structureel minimaal een 7,5 voor het gemak waarmee ze contact krijgen met Rhenam.
- ▶ We zijn bij werkzaamheden die uitgevoerd worden namens Rhenam duidelijk zichtbaar en makkelijk aanspreekbaar.
- ▶ We hebben de vraagstukken van onze huurders in beeld.
- ▶ We kennen en zijn bekend binnen het lokale netwerk.



Onze visie op dienstverlening

## We staan als lokaal verankerde corporatie dicht bij onze huurders

verbonden  
daadkrachtig  
wendbaar



- ▶ Wij behandelen onze huurders zoals we zelf ook behandeld willen worden: onbevooroordeeld, met respect en met empathie. Voor ons staat centraal dat huurders die een beroep doen op onze dienstverlening dit positief ervaren, zich gehoord voelen en daadwerkelijk worden geholpen. We zijn laagdrempelig benaderbaar: digitaal waar het kan en telefonisch of fysiek wanneer onze huurders dat willen. We zetten ons continu in om de toegang tot onze dienstverlening zo eenvoudig mogelijk te maken.

In onze wijken en buurten zijn we zichtbaar en aanspreekbaar. We hebben de vraagstukken van onze huurders in beeld, kennen het lokale netwerk en zijn bekend bij bewoners en partners. We zetten in op diversiteit in ons personeelsbestand, zodat we zaken makkelijker vanuit verschillende perspectieven kunnen bekijken. Zo kunnen we snel en effectief inspelen op behoeften en zorgen, en bouwen we aan een hechte en betrokken leefomgeving.

Onze organisatie

## Onze medewerkers en samenwerking met andere organisaties zijn essentieel om onze volkshuisvestelijke bijdrage te kunnen leveren

### Ambitie



- ▶ Onze bedrijfsvoering is efficiënt en sluit aan op onze ambities.
- ▶ Onze medewerkers zijn kundig en hebben de vaardigheden die nodig zijn om in te spelen op wat de (veranderende) omgeving van hen vraagt.
- ▶ We hebben voldoende tijd beschikbaar voor onze bewoners: onze inzet verschuift van backoffice naar frontoffice.

Werken aan  
buurten waar het  
prettig wonen  
en leven is.

### Doelstelling



- ▶ We werken actief samen om kennis en kunde te vergroten en waar mogelijk efficiëntie te bereiken. Bij projecten met een gemeenschappelijk belang trekken we samen op.
- ▶ We zetten onze middelen efficiënt in.
- ▶ Binnen of gelieerd aan onze organisatie hebben we de kennis en vaardigheden en voldoende personele capaciteit om onze strategische ambities te kunnen realiseren.
- ▶ We benutten mogelijkheden voor digitaliseren en automatiseren om de tijdsbelasting van beheeractiviteiten te verminderen.



Onze organisatie

## Onze medewerkers en samenwerking met andere organisaties zijn essentieel om onze volkshuisvestelijke bijdrage te kunnen leveren



- ▶ Onze relatief kleine omvang stelt ons in staat verbonden, wendbaar en daadkrachtig te werken. Tegelijkertijd brengt het risico's met zich mee voor onze slagkracht en continuïteit. De complexe vraagstukken waarvoor we staan vragen steeds meer specialistische kennis, die we als kleine organisatie niet volledig zelf in huis hebben. Bij tijdelijke uitval of vertrek van medewerkers kunnen onze ambities vertraging oplopen. Slimme samenwerkingen met collega-corporaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en ketenpartners helpen ons deze beperkingen te overbruggen.

Het belang van samenwerking voor het realiseren van onze ambities vraagt dat onze medewerkers hun vaardigheden en kwaliteiten continu verder ontwikkelen. Ook op het gebied van zorgzame buurten hebben we een duidelijke ontwikkelopgave. Daarom investeren we in kennis en vaardigheden, zodat medewerkers maximaal kunnen bijdragen aan onze doelen.

Om onze speerpunten te bereiken zetten we bestaande personele capaciteit strategisch in en stimuleren we ondernemerschap: medewerkers stellen de realisatie van onze ambities centraal en stemmen hun werkzaamheden hierop af.

Om meer tijd vrij te maken voor het werken aan buurten waar het prettig wonen en leven is, blijven we kritisch kijken naar onze reguliere beheeractiviteiten. Waar mogelijk vereenvoudigen, standaardiseren of automatiseren we processen, zodat onze energie en tijd maximaal ingezet kan worden voor de leefbaarheid en het welzijn van onze bewoners.

De opgaven op het gebied van beschikbaarheid, de kwaliteit van de bestaande voorraad en zorgzame buurten vragen dat wij grote investeringen doen. Wij zijn bereid om scherp aan de wind te varen en de randen van onze investeringscapaciteit en onze taakopvatting op te zoeken.

