



Answering
tomorrow's
challenges
today

Maatschappelijke visitatie

Rhenam Wonen

Rotterdam, 30 april 2026

Datum volgende visitatie: 7 mei 2030

Maatschappelijke visitatie

Rhenam Wonen

2022 tot en met 2025

Opdrachtgever:

Rhenam Wonen

Visitatiecommissie:

Bart Witmond
Sjoerd Buizert
Marieke Kalkman

Rotterdam, 30 april 2026
Volgende visitatiedatum: 7 mei 2030



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie: hou de kerk in het midden	5
De visitatie in één oogopslag	8
1 Maatschappelijke waarde	9
2 Maatschappelijke verankering.....	18
3 Besturing.....	21
4 Maatschappelijke capaciteit	23
A Bestuurlijke reactie	28
B Geïnterviewden.....	31



Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van methodiek 7 van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De maatschappelijke visitatie van Rhenam Wonen

Rhenam heeft Ecorys in 2025 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2022 tot en met 2025. Rhenam Wonen is in 2016 ontstaan uit een fusie tussen twee lokale corporaties: de Rhenense Woningstichting en Woningbouwvereniging Amerongen. Rhenam biedt huidige en toekomstige bewoners betaalbare en passende woningen in zeven kernen in de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug. Rhenam heeft een woningvoorraad van ongeveer 3.000 woningen. De voorgaande visitatie is in 2022 uitgevoerd en besloeg de jaren 2018 tot en met 2021.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van Rhenam Wonen, daarna volgt de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder een overzicht van geïnterviewde samenwerkingspartners.

Beoordelingssystematiek

De visitatiecommissie waardeert de visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal met een bijbehorende kleurcodering. Ten aanzien van besturing en maatschappelijke capaciteit geeft de visitatie geen waardering, maar beschrijft de commissie hoe de prestaties op deze gebieden ondersteunend zijn aan Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering. De vijfpuntschaal is:

- De corporatie presteert **uitstekend**, de geleverde resultaten zijn - op één of meer terreinen - een voorbeeld voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **goed** met de geleverde resultaten beantwoordt de corporatie de behoefte die voortkomt uit de maatschappelijke opgaven;
- De corporatie presteert **naar behoren**, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar**, niet op alle opgaven is de corporatie in staat (gebleken) om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt;
- De corporatie presteert **onvoldoende**, de resultaten van de corporatie zijn niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Bianca van Rooijen voor de prettige samenwerking.



Position paper

Rhenam Wonen heeft in het kader van de visitatie een position paper geschreven. De position paper vormt de start van de visitatie en bevat een reflectie van de directeur-bestuurder op het presteren van de corporatie.

Wie zijn wij?

Rhenam Wonen is in 2016 ontstaan uit een fusie tussen de Rhenense woningstichting en Woningstichting Amerongen. Rhenam Wonen heeft een woningvoorraad van ongeveer 3.000 woningen en biedt huidige en toekomstige bewoners betaalbare en passende woningen in zeven kernen in de gemeente Rhenen (onderdeel van de Foodvalley) en Utrechtse Heuvelrug (onderdeel van de U16).

We zetten in op de kracht van de lokale verankering en het zijn van een kleine corporatie. De corporatie staat midden in de gemeenschap, hanteert de "menselijke maat" en wil zichtbaar en bereikbaar zijn voor huurders.

Eenmaal in de 4 jaar worden wij beoordeeld door een onafhankelijke visitatiecommissie. Dan horen we wat er goed gaat, maar we vinden het vooral belangrijk om te horen waar we (samen) nog kunnen verbeteren. Als start van deze visitatie hebben we dit position paper opgesteld, waarin we beschrijven waar we voor (willen) staan en hoe we kijken naar de toekomst. We sluiten af met ontwikkelvragen die we aan onze stakeholders willen voorleggen.

Waar staan we voor?

In het Ondernemingsplan 2021-2024 luidde onze missie: "Als nabije buur staan wij ervoor dat onze huurders prettig kunnen wonen in een woning die betaalbaar en passend is, in een woon- en leefomgeving waar zij zich thuis voelen en trots op zijn". In het nieuwe Ondernemingsplan 2026-2030 verwoorden we onze missie als volgt:

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.

De missie blijft daarbij dicht bij de oude, maar we richten ons in de nieuwe missie ook op de toekomstige bewoner.

De menselijke maat in wonen staat in onze missie centraal. Dat betekent dat wij dicht bij onze huurders willen staan, het gezicht in de wijk en buurt. We hebben inzicht in hun vragen en behoeften en behandelen onze huurders zoals wij 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.

Organisatie

Rhenam heeft in deze visitatieperiode stevig geïnvesteerd in de organisatie om de ambities uit het Ondernemingsplan 2021-2024 te kunnen realiseren. Deze ambities waren:

- inzet voor onze volkshuisvestelijke kerntaken;
- werken aan sociaal maatschappelijke meerwaarde;
- dienstverlening op maat;
- een robuuste organisatie en een gezonde bedrijfsvoering.

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 binnen de Utrechtse Heuvelrug en Foodvalley zijn daarom belangrijk voor onze organisatie. Zo hebben we samen met twee andere corporaties uit de Foodvalley enkele projectontwikkelaars in dienst genomen.

Ook trekken we met één corporatie op in de overstap naar een nieuw primair systeem dat onze bedrijfsprocessen ondersteunt, en trekken we met twee corporaties in de Foodvalley op om het functioneel beheer vorm te geven en uit te voeren. Daarmee krijgen we een modern en goed werkend systeem waardoor

een nog betere dienstverlening mogelijk is aan onze huurders. Het biedt ook een basis om in de toekomst samen op te trekken in het functioneel beheer en de doorontwikkeling van Informatie & Automatisering. Ook werken we in Foodvalley-verband samen met de uitvoering van verschillende audits.

Rhenam heeft verder ingezet op wijkgericht werken, dichterbij onze huurders, en daarvoor – naast de wijkconsulenten – een wijkbeheerder aangetrokken.

Visitatie 2022

In 2022 is Rhenam gevisiteerd over de periode 2018-2021. De visitatiecommissie concludeerde onder andere dat er door diverse bestuurswisselingen zowel intern als extern een grote behoefte was aan duidelijkheid en een stabiele invulling van de bestuursfunctie. Als aandachtspunten voor de toekomst heeft de commissie geadviseerd om met het aantreden van de nieuwe bestuurder de relatie met de belanghouders aan te halen. Daarnaast gaf de commissie mee om de inzet op wijkgericht werken met kracht door te zetten en waar mogelijk te versterken. Verder adviseerde de commissie om meer daadkracht te hebben bij nieuwe projecten en ontwikkelingen en duidelijk te investeren in de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken. Tenslotte vond de commissie dat successen nadrukkelijker gevierd mogen worden en de omgeving ook mag weten welke (bijzondere) prestatie Rhenam Wonen heeft weten te bereiken.

Wat hebben we de afgelopen jaren gedaan?

In de visitatieperiode (vanaf 2022 tot op heden) hebben we de aandachtspunten uit de visitatie 2022 meegenomen. Hieronder gaan we hier verder op in.

Er is veel tijd en aandacht geïnvesteerd in de relatie tussen de bestuurder en de belanghouders, wat geresulteerd heeft in een prettige en stabiele werksituatie tussen partijen.

Verder hebben we ons onder andere ingezet op het realiseren van de opgaven door in te zetten op nieuwbouw en verduurzaming. Zo hebben we in 2023 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd in Rhenen: het nieuwbouwproject Vogelenzang (42 woningen) en Lijsterberg (20 woningen). In Rhenen hebben we daarnaast 41 woningen van Mooiland overgenomen.

In 2024/2025 is een start gemaakt met de herstructurering van 90 woningen aan de Dr. Wallerstraat te Rhenen en 8 woningen Rijksstraatweg te Elst. Deze aanpak biedt ruimte voor een stevige verdichting en daarmee groei van het aantal sociale huurwoningen. Voor de gemeente Rhenen voeren we het beheer over 15 flexwoningen (eigendom van de gemeente). We hadden graag ook zelf 50 flexwoningen gerealiseerd in de gemeente Rhenen. De gemeenteraad heeft echter besloten dat de beoogde locaties hier niet voor geschikt waren en/of beter benut konden worden voor permanente woningen. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is in principe akkoord over de afname van 14 woningen in Amerongen en 6 woningen in Leersum. Met Stedelink wordt daarnaast het gesprek gevoerd over de overname van 244 woningen in Leersum. Het vinden van grondposities in beide gemeenten is een uitdaging, omdat er weinig uitbreidingslocaties zijn. We zijn zeer alert op nieuwe ontwikkelingen, omdat we de 30% sociale huur in projecten willen verzilveren.

In de visitatieperiode heeft een grote verduurzamingsslag plaatsgevonden en zijn 657 woningen verduurzaamd. Het gemiddelde label is sterk verbeterd. Onze ambitie is om uiterlijk 2028 onze EFG-labels uit te faseren: we lopen daarvoor op schema.

We zijn blij dat er de afgelopen jaren voortgang is geboekt in de gesprekken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug over de overname van sporthal De Ploeg in Amerongen en dat waarschijnlijk de definitieve verkoop van de sporthal bijna in zicht is. Rhenam ziet de exploitatie van een sporthal niet als haar kerntaak. De hiermee gemoeid gaande middelen en capaciteit zijn namelijk hard nodig om te kunnen investeren in meer sociale huurwoningen en verduurzaming. De exploitatie van MFC Allemanswaard is de afgelopen jaren verbeterd. De Allemanswaard vervult een belangrijke rol voor Amerongen. Met de verbouwing van de dagopvang voor ouderen (voor QuaRijn) is het zorgaanbod voor ouderen verbeterd.

In de afgelopen jaren is verder ingezet op het werken aan de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en buurten door het organiseren van leefbaarheidsactiviteiten en het nog meer zichtbaar zijn van de wijkconsulenten en de wijkbeheerder in de buurt. We hebben gezorgd voor het invoeren en doorontwikkelen van een huurderportaal, zodat we onze dienstverlening nog verder konden verbeteren.



Tenslotte staan we, zoals geadviseerd in het visitatierapport, regelmatig stil bij en vieren we de successen samen met onze medewerkers en belanghebbenden.

In deze periode heeft de organisatie merkbaar de gewenste omslag in gang gezet naar een ondernemende, investerende corporatie. Met een zeer kleine organisatie realiseren we veel en pakken de kansen die we zien liggen. We zetten daarbij in op goede relaties en samenwerking met onze partners. We steunen daarbij op een robuuste en gezonde bedrijfsvoering.

We mogen concluderen dat we alle aandachtspunten uit de vorige visitatie met aandacht hebben aangepakt en hier een mooie invulling aan hebben gegeven.

Toekomstige ambities

In ons nieuwe Ondernemingsplan 2026-2030 bouwen we verder aan een prettig (t)huis voor onze huurders en woningzoekenden. Daarom zetten we erop in om een zo groot mogelijke groep woningzoekenden zo snel mogelijk aan een passende woning te helpen. Daar hoort ook bij dat we kijken of woningdelen mogelijk is of dat we woningen kunnen splitsen. Een zorgzame buurt met een divers woonaanbod en buurtgerichte bewonersnetwerken is daarvoor een vereiste. Samen met onze lokale partners ondersteunen we kwetsbare bewoners zodat zij de zorg en begeleiding krijgen die hen helpt een goede buur te zijn. Daarbij blijft de basis dat we zorgen voor het goed en efficiënt beheren van onze woningen. Dit alles is niet mogelijk zonder een dienstverlening die bij deze ambities past. Onze medewerkers zijn essentieel – net als de samenwerking met onze maatschappelijke partners – om onze volkshuisvestelijke bijdrage te kunnen leveren.

Welke ontwikkelvragen hebben wij?

De afgelopen tijd hebben we de stakeholders betrokken bij het komen tot het nieuwe ondernemingsplan. Onze ontwikkelvragen liggen in de lijn van het ondernemingsplan en dragen bij om deze verder te concretiseren:

- Wordt Rhenam Wonen door de huurder en andere partners ervaren als lokale “ nabije buur”? Welke aspecten worden gewaardeerd en wat kan worden versterkt?

- Hoe kan Rhenam Wonen helpen de huurders verder in hun eigen kracht en samenredzaamheid te zetten? En welke rol zien gemeenten en maatschappelijke partners voor zichzelf? Hoe kunnen we hierin nog beter samenwerken?
- Hoe kan Rhenam nog beter inspelen op kansen voor nieuwbouw en hoe kunnen we hierin samenwerken met gemeenten en andere partners?

Wij zien de uitkomsten van de komende visitatie als een mooie kans om de ambities voor de komende jaren met nog meer energie en resultaat aan te pakken.

Wieke van Veldhuizen
Directeur-bestuurder



Recensie: hou de kerk in het midden

Cunerakerk als symbool

Wie bij Rhenam Wonen op bezoek komt, rijdt eerst door een mooie heuvelachtige omgeving met veel natuur. De visitatiecommissie kwam tijdens de verkiezingscampagnes van de Tweede Kamer en de gemeenteraad Rhenen binnen rijden en zag veel verkiezingsposters. De SGP was hierbij in de meerderheid, wat later ook bleek bij de verkiezingsuitslag. Het geloof en de kerk zijn belangrijk om Rhenen en de Utrechtse Heuvelrug goed te begrijpen. Vanuit de hal bij Rhenam Wonen is meteen de Cunerakerk van Rhenen te zien, die het trappenhuis siert. Op de website van de Cunerakerk staat dat Rhenen in de Middeleeuwen een belangrijk bedevaartsoord was. De pelgrims kwamen op de relieken van de Heilige Cunera af, die hier vanaf de achtste eeuw werd vereerd. De trots van de kerk is de 82 meter hoge toren.¹ De bouwkwaliteit van deze kerk uit de Middeleeuwen was uitstekend, zodat na meerdere eeuwen de toren overeind staat. Wel waren renovaties en groot onderhoud nodig na brand en oorlogsgeweld.



Schip van bijleg

Rhenam Wonen is een woningcorporatie die in 2016 ontstond na de fusie van de [Rhenense Woningstichting](#) en Woningstichting [Amerongen](#). Daarmee werkt Rhenam in twee gemeenten: Rhenen en Utrechtse Heuvelrug. Het is een kleine

¹ [Cunerakerk | Een legende, een gebouw, een geschiedenis](#)

corporatie met ongeveer 3.000 woningen en 35 medewerkers. “De oorspronkelijke aanleiding voor de fusie was de moeilijke financiële situatie waarin Woningstichting Amerongen terecht was gekomen bij de ontwikkeling van multifunctioneel centrum Allemanswaard.”² De visitatiecommissie heeft bij de rondrit Allemanswaard bezocht. Zelden hebben we zo’n groot complex gezien met zeer verschillende maatschappelijke functies. Van wiielercafé, schietbaan, zorgplein en theaterzaal tot en met begeleid wonen. De kosten van beheer en onderhoud zijn hoog. In de visitatieperiode is onderhandeld met de Utrechtse Heuvelrug en is sporthal De Ploeg, ook onderdeel van Allemanswaard, overgenomen door de gemeente. Dit is een mooi voorbeeld van de wederkerige relatie tussen corporatie en gemeente om ieder vanuit eigen taak- en rol opvatting samen tot maatschappelijk gewenste oplossingen te komen. Het schip van bijleg is daarmee beëindigd en Rhenam Wonen gaat de vrijkomende middelen besteden aan de nieuwbouw.

Vorige visitatie

De vorige visitatie beschrijft de situatie van 2022 toen er diverse bestuurswisselingen hadden plaatsgevonden. Hieronder worden de aanbevelingen van de vorige visitatie besproken en hoe de corporatie deze punten de afgelopen jaren heeft opgepakt.

- *Zorg met het aantreden van de nieuwe bestuurder voor bestuurlijke stabiliteit en investeer in het aanhalen van de relatie met de belanghouders.*
- *Zet de inzet op wijkgericht werken en aandacht voor de huurders met kracht door en versterk waar mogelijk deze ontwikkeling.*
- *Heb meer daadkracht bij nieuwe projecten en ontwikkelingen.*
- *Investeer in de kwaliteit en proces van de afspraken.*
- *Vier successen nadrukkelijker.*

De huidige visitatiecommissie ziet dat met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder in 2022 er weer continuïteit is ontstaan. Zij trof een corporatie aan die sterk was in beheer, maar niet was gericht op ontwikkeling. Zo werden grondposities verkocht, waar sociale woningbouw mogelijk was. In de afgelopen jaren is een duidelijk omslag ontstaan naar een ontwikkelende corporatie. Het

² [Rhenense Woning-stichting en Amerongen samen verder als Rhenam Wonen – Grebbekrant](#)

vroeg niet om een kruistocht met missionarissen om de medewerkers en de omgeving te overtuigen. Ze kon nieuwe ideeën zaaien en die zaden vielen bij Rhenam in goede aarde en de hoop bij alle belanghebbenden is dat deze kiemende plantjes vrucht gaan dragen. Ook de gemeenten en de samenwerkingspartners gaan mee in de koersverandering en verwachten vooral nieuwbouw. Er zijn veel plannen ontwikkeld en een deel daarvan is in uitvoering, een groot deel zit in de pijplijn.

De kerk in het midden

Het gezegde 'Hou de kerk in het midden' betekent dat ieders belangen worden behartigd en dat een gulden middenweg wordt bewandeld. De visitatiecommissie ziet die houding nadrukkelijk terug bij Rhenam Wonen. Dat geldt voor de organisatie, alsook voor het toezicht vanuit de Raad van Commissarissen. De koers is meer gericht op nieuwbouw en tegelijkertijd is er aandacht voor wijken en buurten, en wordt ook betaalbaarheid en duurzaamheid niet vergeten. Er is een mooie balans in de volkshuisvestelijke doelen gevonden. In de vele gesprekken die zijn gevoerd met belanghebbenden wordt die balans bevestigd.

Een kenmerk van Rhenam Wonen is de sterke wil om samen te werken en te willen leren. Dat is vooral zichtbaar bij de samenwerking met de corporaties in Foodvalley, waarbij bijvoorbeeld drie ontwikkelaars worden gedeeld. Zo maakt Rhenam Wonen van haar kwetsbaarheid een sterkte. Omdat het een kleine corporatie is, zijn er veel functies waar één medewerker de taak vervult. Door samen te werken met andere corporaties kan waar de nood aan de man is snel worden bijgesprongen. Wat hierbij helpt, is dat Rhenam in navolging van Woningstichting Wageningen een nieuw primair systeem heeft ingevoerd. Rhenam Wonen en Woningstichting Barneveld hebben het systeem parallel ingevoerd en onderweg van elkaar en van Wageningen geleerd over hoe het systeem optimaal kan functioneren. Door allemaal hetzelfde systeem te kiezen, kan makkelijker worden samengewerkt.

Position Paper en leervragen

De position paper beschrijft de ontwikkeling van Rhenam Wonen van de afgelopen vier jaar, die de visitatiecommissie herkent. De volgende

ontwikkelvragen zijn gesteld en worden als volgt beantwoord:

- **Wordt Rhenam Wonen door de huurder en andere partners ervaren als lokale " nabije buurt"? Welke aspecten worden gewaardeerd en wat kan worden versterkt?**

Ja, Rhenam Wonen wordt als een toegankelijke corporatie ervaren, die op zoek is naar verbinding met samenwerkingspartners. Een sprekend voorbeeld hierbij is de wethouder van gemeente Utrechtse Heuvelrug, die nu, anders dan aan het eind van de vorige visitatieperiode, ervaart dat Rhenam Wonen in zijn gemeente meer initiatieven ontplooid en net als Rhenen gelijkwaardig wordt behandeld.

- **Hoe kan Rhenam Wonen helpen de huurders verder in hun eigen kracht en samenredzaamheid te zetten? En welke rol zien gemeenten en maatschappelijke partners voor zichzelf? Hoe kunnen we hierin nog beter samenwerken?**

Dit is een vraag die de essentie van de problematiek van de samenleving van vandaag en morgen in zich heeft. Het is eigenlijk de vraag naar de zin van het leven en daar is geen universeel antwoord op te geven. Wel is duidelijk dat Rhenam hier al veel projecten en initiatieven voor heeft ingezet, zoals Allemanswaard. Een inspirerend voorbeeld is het door bewoners zelf op laten stellen van de huisregels van een complex. Het is wel wijs om op dit punt een gezamenlijke visie te ontwikkelen, voordat de problematiek in wijken en buurten groter groeit. Het verenigingsleven en de kerk zorgen traditioneel voor sociaal weefsel, maar dat kan binnen bestaande groepen blijven. Onbedoeld kan uitsluiting plaatsvinden van niet-gelovigen en deelnemers. Er zijn nieuwe verbindende arrangementen nodig. Rhenam Wonen is zich hiervan goed bewust.

- **Hoe kan Rhenam nog beter inspelen op kansen voor nieuwbouw en hoe kunnen we hierin samenwerken met gemeenten en andere partners?**
- Samen met gemeenten actief zoeken naar mogelijkheden en daarbij creativiteit inzetten. Durf te bouwen in de diepe achtertuinen en ga de hoogte in, zolang het lager blijft dan de toren van de Cunerakerk. Daag projectontwikkelaars uit om samen te werken en dertig procent sociaal op te nemen. Experimenteer met bestaand bezit om er meer voordeuren in te maken met woningsplitsen en vriendencontracten. Durf ook kleinere



appartementen te bouwen met gezamenlijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ruimte om een verjaardag te vieren of een wasserette) om zo meer woningen op een kavel in te passen. Dat zorgt gelijk voor ontmoeting.

Op het gebied van samenwerking kan Rhenam Wonen leren van Friese corporaties, waar ze vernieuwende pilots onderling verdelen om zo van elkaar te leren tegen lage faalkosten. En corporaties in oost-Brabant werken aan gezamenlijke koersvorming overkoepelend aan de corporaties. De volgende stap ligt daar in verdere concretisering van resultaten en doorontwikkeling van gezamenlijke uitvoeringskracht.

Rhenam Wonen is een voorbeeld van een corporatie die een koerswijziging in heeft weten te zetten, waarbij de eigen organisatie en de belanghebbenden erin zijn gaan geloven. Door rustig te koersen met de kerk in het midden is er draagvlak en medewerking.

De komende 500 jaar

De Cunerakerk staat er nu 5 eeuwen en gaat zeker nog 500 jaar mee. Met het oog op de toekomst, ook de nabijegelegen jaren, geeft de visitatiecommissie de volgende punten mee. Het zijn zeker niet de tien geboden, maar meer punten voor contemplatie.

- Rhenam Wonen is een product van een geslaagde fusie van tien jaar geleden. Maar de verkenning van een nieuwe fusie bleek in de vorige visitatieperiode niet gedragen. Gegeven de financiële situatie en de maatschappelijke prestaties van Rhenam Wonen is een fusie nu niet nodig. Wel wordt verwacht dat er corporaties in de omgeving zijn die het moeilijk krijgen en kan Rhenam Wonen worden gevraagd met een corporatie met te kleine schaal en met problematiek te fuseren. Een fusie is voor Rhenam Wonen geen doel op zich, maar een middel. Sta mentaal open voor gesprekken hierover. De beperkte schaalgrootte en kwetsbaarheid kan mogelijk ook beantwoord worden met intensievere samenwerking en financiële solidariteit.
- Rhenam Wonen zet al stevig in op samenwerking met collega-corporaties en samen wordt beleid afgestemd en functies gedeeld. In het verlengde hiervan zou een gezamenlijk poule van medewerkers of een stageprogramma-

traineeship (elk half jaar een andere corporatie) goed kunnen werken. Richting de gemeenten zou een dag van 'trading places' meer begrip voor elkaars positie kunnen opleveren. Dat is een uitwisseling van de wethouder met de directeur-bestuurder van de corporatie. Ook medewerkers kunnen een dag van stoel wisselen.

- Solidariteit is een opkomend thema in corporatieland omdat vrijwel alle corporaties op korte of middellange termijn in financiële problemen komen als zij de maatschappelijke opgave tot realisatie brengen. Rhenam Wonen heeft een relatief gunstige financiële positie en de mogelijkheid om gespaard vermogen via verkopen van bezit in te zetten. Andere corporaties raken eerder in problemen en vragen om financieel bij te springen. Zolang daarmee een goede volkshuisvestelijke bijdrage wordt geleverd, kan daarvoor worden gekozen. Werk verschillende scenario's uit van wat het betekent om een andere corporatie te helpen. Gaat het om het overnemen van een project en daarmee ook het beheer? Of gaat het om een financiële injectie en daarmee zuivere solidariteit?
- Er zijn nieuwe verbindende arrangementen voor buurten en wijken nodig. De precieze rol van de corporatie en taakafbakening met de samenwerkingspartners valt daarbij nog te ontdekken.
- Overleg nog eens met de huurdersorganisaties en de gemeenten over inkomensafhankelijke huurverhoging.

Met het zaad dat is gestrooid en het geven van voldoende water gaan de maatschappelijke prestaties van Rhenam Wonen de komende jaren verder groeien en bloeien. Wij geloven daarin.

P.s. voor de lezers uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug excuus voor de aandacht voor de Cunerakerk. Jullie hebben ook mooie kerken, zoals de Andrieskerk in Amerongen.



De visitatie in één oogopslag

Rhenam Wonen

Rhenam Wonen verhuurt ongeveer 3.000 woningen in Rhenen en Utrechtse Heuvelrug

Maatschappelijke waarde

NAAR BEHOREN



- ✓ Focus verlegt naar beschikbaarheid
- ✓ Het eerlijk verdelen van de netto lastenstijging als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing
- ✓ Inzet voor zorgzame buurten met praktische maatregelen
- ✓ Balans tussen de verschillende thema's van maatschappelijke waarde
- ✓ Kansen pakken om te innoveren om ervaring met nieuwe werkwijzen op te doen
- ✓ Toenemende leefbaarheidsproblematiek

Besturing

- ✓ Aanpassen van de strategie en werkwijze aan nieuwe omstandigheden en daarin duidelijke keuzes maken
- ✓ Adequaat en flexibel inspelen op onverwachte gebeurtenissen (de UF-kwestie) en daar goed over communiceren
- ✓ Er is meer ruimte voor ontwikkeling en er ligt minder nadruk op enkel het beheren van de bestaande woningvoorraad
- ✓ Externe verantwoording: meer transparantie bieden over de wijze waarop ambities en doelstellingen worden gemonitord en/of bijgesteld

Maatschappelijke verankering

GOED



- ✓ Betrokken en toegankelijke corporatie voor huurders en samenwerkingspartners
- ✓ Gelijkwaardig opereren in beide gemeenten
- ✓ Sterke inzet op regionale samenwerking collega-corporaties
- ✓ Om maatschappelijk te presteren is samen optrekken noodzakelijk
- ✓ Continuïteit in de samenwerking bij personele wisselingen

Maatschappelijke capaciteit

- ✓ Scherp aan de wind varen. De financiële ratio's worden niet overschreden, maar de signaleringswaarden komen over circa vijf jaar in zicht.
- ✓ Voldoende mogelijkheden om tijdig financieel bij te sturen.
- ✓ Goede werksfeer met een mix van gezellige familiesfeer, gecombineerd met zakelijke omgang.
- ✓ Medewerkers uitdagen zelf met oplossingen te komen en dan de beste kiezen
- ✓ Uitbouw samenwerking met andere corporaties

Rhenam Wonen heeft de koers bijgesteld en levert vandaag en komende jaren maatschappelijke waarde

- 1 Een fusie is voor Rhenam Wonen geen doel op zich, maar een middel. Sta mentaal open voor gesprekken hierover.
- 2 Ga verder op het pad van samenwerking met andere corporaties en gemeenten, door uitwisselingen

- 3 Solidariteit: werk verschillende scenario's uit van wat het betekent om een andere corporatie te helpen.
- 4 Er zijn nieuwe verbindende arrangementen voor buurten en wijken nodig. De precieze rol van de corporatie en taakafbakening met de samenwerkingspartners valt daarbij nog te ontdekken.
- 5 Agendeer de inkomensafhankelijke huurverhoging in het overleg met de huurdersorganisaties en gemeenten

1 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporaties, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd.

De visitatiecommissie heeft in samenspraak met Rhenam Wonen vier opgaven geselecteerd.

Tabel 1-1: Opgaven visitatieveld Maatschappelijke waarde

Thema	Waardering
• Beschikbaarheid	naar behoren
• Betaalbaarheid	goed
• Kwaliteit en duurzaamheid	naar behoren
• Zorgzame buurten	naar behoren

1.1 Opgave 1: beschikbaarheid

1.1.1 Opgaven, uitdagingen en prestaties

Het thema wonen is urgenter dan ooit. De vraag naar wonen neemt steeds verder toe, terwijl het aanbod achterblijft. Rhenam is bewust van de opgave die er ligt. In de portefeuillestrategie heeft Rhenam in 2024 de kwantitatieve en kwalitatieve vraag inzichtelijk gemaakt. Op basis van lokale woningmarkt-onderzoeken, het afgesproken woningbouwprogramma in de regionale woondeals, de Nationale en Lokale prestatieafspraken en het aantal ingeschrevenen komt Rhenam Wonen tot de opgave om 300 sociale

huurwoningen (250 in Rhenen en 50 in Utrechtse Heuvelrug) toe te voegen aan de voorraad tot en met 2030 en 550 tot en met 2038.

Kwalitatieve mismatch tussen woningvraag en huidige woningvoorraad

Rhenam constateert in de portefeuillestrategie een kwalitatieve mismatch tussen de huidige woningvoorraad en de kenmerken van (ingeschreven) woningzoekenden. Het grootste deel van de woningzoekenden betreft één en twee persoonshuishoudens, terwijl de voorraad grotendeels bestaat uit grote woningen met 4 of 5 kamers (58%) of 3 kamers (30%). De vergelijking tussen het aantal ingeschrevenen en actief woningzoekenden wekt de indruk dat ouderen voor een groot deel preventief ingeschreven zijn (niet actief woningzoekend) terwijl veel jongeren actief opzoek zijn naar een woning.

Rhenam ziet verder een verschil tussen de wensportefeuille en de haalbare portefeuille. De opgave van de wensportefeuille is onder de huidige macro-economische omstandigheden niet te realiseren. Daarnaast heeft Rhenam onvoldoende ontwikkellocaties in de gemeente Rhenen om netto 250 woningen toe te voegen tot en met 2030. Daarom gaat Rhenam er vanuit tussen 2024 en 2030 in Rhenen netto 100 woningen en in Utrechtse Heuvelrug netto 40 woningen toe te voegen. Rhenam kijkt daarbij naar de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw, ontwikkelen op locaties van derden en het toevoegen van flexwonen. Ook kiest Rhenam bewust om woningen te verkopen om ook op langere termijn te kunnen blijven investeren in nieuwbouw. Rhenam hanteert daarbij het uitgangspunt dat verkoop van woningen hen in staat stelt om op gemeenteniveau netto meer woningen toe te voegen. De verkoop van een grotere woning levert middelen op om meerdere kleinere woningen toe te voegen.

Verbeteren van beschikbaarheid heeft hoogste prioriteit

In lijn met de opgave, de analyse en de ontwikkelingen geeft Rhenam in de strategische ambities voor 2026 – 2030 topprioriteit aan nieuwbouw. De ambitie is iets breder geformuleerd en gaat over het voorzien in een passende woning en het maximaal uitbreiden van het aantal beschikbare woonruimten. Ook heeft Rhenam aandacht voor het verdelen van de schaarste door het bieden van

vergelijkbare kansen aan verschillende inkomensgroepen (Passend toewijzen, overig DAEB en lage middeninkomens).

Bij nieuwbouw projecten heeft Rhenam speciaal aandacht voor kleine huishoudens. Een zogeheten experimentbepaling geeft Rhenam de ruimte om te kunnen toewijzen aan bepaalde groepen. Rhenam heeft er bijvoorbeeld voor gekozen om specifiek toe te wijzen aan 55+ zodat er een verhuisbeweging op gang komt. In het verlengde kijkt Rhenam naar de toewijzingsmogelijkheden. Bijvoorbeeld door te starten met loten om de slaagkans voor specifieke groepen te vergroten. Daarnaast onderzoekt Rhenam de mogelijkheden van woningsplitsen, echter blijkt dit in de praktijk vaak lastig vanwege de parkeernorm die de gemeente hanteert.

Om het woningtekort op korte termijn zoveel mogelijk te beperken neemt Rhenam maatregelen om het gebruik van de bestaande voorraad te verbeteren. Daarnaast wordt de mogelijkheid verkend om een deel van de woningen te verhuren aan woningzoekenden die geen gemeenschappelijk huishouden vormen maar wel bereid zijn om een woning te delen met een vriendencontract. Rhenam in samenwerking met Welzijn Rivierenstroom aandacht voor bevorderen van doorstroming, bijvoorbeeld door het organiseren van informatieavonden.

Rhenam Wonen heeft aantal sociale huurwoningen uitgebreid

Gedurende de visitatieperiode leverde Rhenam in Rhenen twee nieuwbouwprojecten op en voegde daarmee 62 woningen toe aan haar voorraad. Ook zorgde Rhenam voor behoud van sociale huurwoningen door 41 woningen over te nemen van Mooiland. Verder heeft Rhenam diverse projecten in voorbereiding en is een start gemaakt met de herstructurering van 90 woningen. Daarnaast verkent Rhenam de mogelijkheden om 244 woningen in Leersum over te nemen van Stedelink. Om te kunnen blijven investeren in uitbreiding van de woningvoorraad moet de verkoopportefeuille worden uitgebreid; de huidige verkoopportefeuille bestaat uit 40 woningen.

Rhenam ziet ook kansen om meer woningen toe te voegen. Zo zijn er woningen met diepe achtertuinen, waar mogelijkheden liggen om te verdichten. Rhenam was van plan om 50 flexwoningen te realiseren in de gemeente Rhenen, maar de gemeenteraad heeft besloten dat de beoogde locaties niet



geschikt zijn voor flexwoningen en/of voorkeur te hebben voor permanente bebouwing. Er zijn wel 15 houten flexwoningen in Rhenen gerealiseerd, die in eigendom zijn van de gemeente en worden beheerd door Rhenam. De woningen zijn toegewezen aan Oekraïners en reguliere woningzoekenden. Rhenam heeft er alles aan gedaan om meer flexwoningen te realiseren, alleen door gebrek aan locaties, onrendabele top en inspraak uit de buurt is dit uiteindelijk niet doorgegaan.



Ook biedt Rhenam huisvesting aan huurders voor begeleid wonen. De visitatiecommissie heeft een van de complexen waar Passabel begeleiding geeft gezien en gehoord over hoe bewoners met elkaar samenleven en hoe belangrijk de sociale contacten in de groep zijn.

1.1.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie is tevreden over de manier waarop zij betrokken wordt bij ontwikkelingen en prestatieafspraken. Nieuwe ontwikkelingen komen echter niet gemakkelijk van de grond, vanwege gebrek aan beschikbare locaties. Daarom vindt de huurdersorganisatie het belangrijk om te kijken naar de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. De huurdersorganisatie vindt dat daar vanuit Rhenam Wonen nog wat meer aandacht voor mag zijn.

Gemeenten

De gemeente Rhenen vindt dat Rhenam goede stappen zet om de beschikbaarheid van de woningvoorraad te vergroten, onder meer door het initiëren van nieuwe ontwikkelingen, transformaties en het bevorderen van doorstroming. De gemeente ziet in de toekomst ook graag woningen in de middenhuur en betaalbare koop.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is verheugd te zien dat Rhenam nu bezig is haar rol in deze gemeente in te vullen. Zo heeft de corporatie, na overleg met de dorpsraad Overberg, de bereidheid getoond om de 30% sociale huurwoningen in deze kern over te nemen van de ontwikkelaar in een project van in totaal 120 woningen. De voorgenomen overname van het Stedelink-bezit juicht de gemeente ook toe.

Overige samenwerkingspartners

Als het gaat om nieuwbouw is het nu tijd om tot realisatie over te gaan. Rhenam wil heel graag en pakt alle kansen die zich voordoen. In de gemeenten waarin de corporatie actief is, blijkt het volgens een deel van de overige belanghebbenden moeilijk om ertussen te komen. Het beter benutten van de voorraad, zoals woningdelen en hospitaverhuur biedt mogelijk kansen, gezien het grote aantal eengezinswoningen in het bezit van Rhenen.

1.1.3 De waardering door de visitatiecommissie

De commissie beoordeelt de prestatie voor beschikbaarheid als **'naar behoren'**. Er zijn al enkele projecten tot wasdom gekomen, zoals de realisatie van flexwoningen. Er zijn goede plannen gemaakt om meer woningen toe te voegen. Een sprekend voorbeeld zijn de plannen voor de Dr. Wallerstraat. De echte prestatie moet op basis van de plannen de komende periode worden gerealiseerd. Ook zijn er initiatieven om meer voordeuren te realiseren in het bestaande bezit, met woningdelen en vriendencontracten.

1.2 Opgave 2: betaalbaarheid

1.2.1 Opgaven, uitdagingen en prestaties

De optelsom van huur en kosten voor water, gas en elektra vormen de woonlasten en maken deel uit van de maandelijkse uitgaven van huurders. Gedurende de visitatieperiode is de betaalbaarheid van het wonen voor sommige huurders verder onder druk komen te staan. Tegenover twee jaar van respectievelijk huurbevriezing en huurverlaging, stonden twee jaar van grote huuraanpassingen.

De betaalbaarheid van het wonen gaat allang niet meer alleen over de hoogte van de huur en het huurbeleid van een corporatie. Het gaat evenzeer over de woonlasten, die betaald moeten worden voor gas, water en licht; ook aan het beheersen van deze woonlasten kan een corporatie een bijdrage leveren.

In de beide achtereenvolgende ondernemingsplannen die gedurende de visitatieperiode van kracht waren, staat betaalbaarheid in de missie centraal. Zo luidt die in het ondernemingsplan 2021-2024: "Als nabije buur staan wij ervoor dat onze huurders prettig kunnen wonen in een woning die betaalbaar en passend is (...)." In het ondernemingsplan 2026-2030 luidt de missie: "Als nabije buur werken wij aan buurten waarin het prettig wonen en leven is. (...)"

In de prestatieafspraken met de gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid. Ze zien onder meer toe op vroegsignalering bij huurachterstanden, maatwerk en de inzet van energiecoaches. Voor vroegsignalering is in beide gemeenten een convenant opgesteld.

Als het gaat om betaalbaarheid heeft een corporatie vanwege wet- en regelgeving niet veel ruimte voor eigen beleid. Toch zijn er wel degelijk knoppen waaraan gedraaid kan worden. Zo zou je kunnen kiezen voor inkomensafhankelijke huurverhoging, maar de vraag is of dat zoveel oplevert dat je er het verschil mee kunt maken? En zet je hard in op scheefwonen of kies je voor het belang van een mix van bewonersgroepen (lees: inkomensgroepen) in wijken en buurten, om de leefbaarheid te vergroten? En als je kiest voor een gematigd huurbeleid, kom je dan op andere thema's niet te kort? Bouw je ook nieuwe



woningen voor de laagste inkomensgroepen? Kortom, al met al zijn er toch nog keuzemogelijkheden genoeg.

Gedifferentieerde huurverhoging

De jaarlijkse huuraanpassing was de afgelopen jaren hoog. Rhenam koos er in 2025 voor om de maximale huursomstijging zo dicht mogelijk te benaderen, met het oog op de grote investeringsopgave. Daarbinnen werd gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging, waarbij de hoogte van de verhoging onder andere afhankelijk was van de absolute huurprijs.

Om de betaalbaarheid zoveel mogelijk te waarborgen, koos Rhenam ervoor om bij de huurverhoging 2025 gedeeltelijk niet te werken met een huurverhogingspercentage, maar met een huurverhogingsbedrag. Het huurverhogingsbedrag en de groep waarbij die wordt toegepast kiest de corporatie met inachtneming van de wettelijke bepalingen zo, dat het huurverhogingsbedrag nooit meer is dan 5,0%. Op deze manier wordt de netto lastenstijging in de ogen van de corporatie eerlijk verdeeld. Op advies van de huurdersorganisaties kregen huurders met een woning met een E, F of G-label een lagere huurverhoging en ook duurzaamheidsingrepen worden niet in de huur verdisconteerd.

In het 'huur- en toewijzingsbeleid' zijn de kaders uit de portefeuillestrategie uitgewerkt in een werkwijze bij het verhuren van vrijkomende woningen. Bij mutatie wordt de huur van een woning opgetrokken naar de streefhuur; het streefhuurpercentage is afhankelijk van het huursegment.

Rhenam was voornemens om aan huurders die dat kunnen dragen een inkomensafhankelijke huurverhoging op te leggen. De opbrengsten hiervan zouden van meer volkshuisvestelijke betekenis kunnen zijn als ze buiten de huursom konden worden gehouden, maar de huurdersvertegenwoordiging ging hiermee in de visitatieperiode niet akkoord.

Ruimte voor middeninkomens

De 85-7,5-7,5 regel schrijft voor dat een corporatie minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen toewijst aan huishoudens met een inkomen dat aan grenzen gebonden is. En 7,5% van de vrijkomende huurwoningen kan worden ingezet voor de middeninkomens; dit percentage kan in samenspraak met de

gemeenten worden verhoogd. De afgelopen jaren heeft Rhenam geen beroep gedaan op deze maatregel.

Gedurende de visitatieperiode werden slechts geringe aantallen woningen aan middeninkomens toegewezen. In de nieuwe portefeuillestrategie zal deze categorie een plek krijgen.

Vroegsignalering en energiearmoedebestrijding

Huurachterstanden en ontruiming vanwege huurachterstand wil Rhenam zoveel mogelijk vermijden. Waar nodig schakelt de corporatie, samen met de huurders, hulp in. En in beide gemeenten wordt er geschakeld met zorgpartijen als er sprake is van multiproblematiek.

Verder wordt met de gemeenten nauw samengewerkt op het gebied van energiearmoedebestrijding. Huurders worden geattendeerd op de voorzieningen waarvoor zij in aanmerking komen en er wordt maatwerk geleverd bij het treffen van betalingsregelingen. Gedurende de visitatieperiode zijn er voor Rhenam nauwelijks woningen op grond van huurachterstand ontruimd.

1.2.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie is van mening dat Rhenam Wonen nog wat meer rekening kan houden met huurders door de huren te matigen. Tegelijkertijd snapt de huurdersorganisatie dat Rhenam Wonen financiële middelen nodig heeft voor het realiseren van de opgaven.

Gemeenten

De gemeente Rhenen heeft weinig zicht op de inspanningen van Rhenam om wonen betaalbaar te houden. De gemeente ziet mogelijkheden om betaalbaarheid voor specifieke groepen te verbeteren door een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug stelt vast dat er op dit punt relatief weinig klachten binnenkomen. Er zijn nauwelijks uitzettingen, vanwege de tijdige aanpak van huurachterstanden door middel van vroegsignalering. Waar mogelijk wordt door de corporatie maatwerk toegepast. Rhenam is transparant over de hoogte van de huren en ook over de prijzen van nieuwbouw.



Overige samenwerkingspartners

De huren zijn bij Rhenam bij mutatie een stuk dichterbij de streefhuren gebracht, stelt een aantal van de overige belanghebbenden. Dat is nodig om de beoogde nieuwbouw te financieren en om te voorkomen dat toekomstige huurders moeten betalen voor huidige investeringen.

1.2.3 De waardering door de visitatiecommissie

Op het thema betaalbaarheid scoort Rhenam in de ogen van de visitatiecommissie 'goed'. Met de prestaties op dit punt voldoet Rhenam aan de maatschappelijke behoefte. Met name is de commissie te spreken over de manier waarop de corporatie zoekt naar een eerlijke verdeling van de netto lastenstijging die het gevolg is van de zo noodzakelijke huurverhoging. De visitatiecommissie is hoopvol over de mogelijkheden die een inkomensafhankelijke huurverhoging zou bieden, als de opbrengsten ervan buiten de huursom zou vallen.

1.3 Opgave 3: duurzaamheid en kwaliteit

1.3.1 Opgaven, uitdagingen en prestaties

Alle woningen in Nederland moeten in 2050 CO₂ neutraal en aardgasvrij zijn. Ook sociale huurwoningen, ook die van Rhenam.

De corporatie heeft daar een duidelijke visie op: 'Ons duurzaamheidsbeleid is gericht op het beperken van de energielasten van onze huurders en het verhogen van hun wooncomfort. We nemen maatregelen die in 2050 nog steeds volstaan. De maatregelen zijn gericht op het beperken van de energievraag door aanpassingen in de schil van de woning.'

Het beleid is vastgelegd in het document Duurzaamheidsbeleid 2023-2030. Hierin heeft de corporatie onder meer de ambities en leidende principes op dit punt vastgelegd.

Het onderhoudsbeleid van Rhenam is erop gericht om de woningen in een goede conditie te houden.

In de prestatieafspraken met de gemeenten in het werkgebied van Rhenam zijn ook bepalingen opgenomen over een duurzame sociale voorraad. De afspraken betreffen zowel nieuwbouw als bestaand bezit. Ook energiebesparing krijgt

aandacht. Bewoners zelf hebben daarin een grote rol. Voortvloeiend uit de gemeentelijke transitievisies warmte worden door de gemeente wijkuitvoeringsplannen opgesteld, die partijen gezamenlijk gaan uitvoeren.

Bij het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen ziet Rhenam zich voor een aantal dilemma's geplaatst. De corporatie wil voorzien in de behoeften van de huidige generatie en moet tegelijkertijd rekening houden met toekomstige generaties, zodat de voorziening in hun behoeften niet in gevaar komt. En wat wil je zijn als het gaat om innovatie: ben je, als het bijvoorbeeld gaat om circulariteit en klimaatadaptatie, koploper of slimme volger? Hoever wil je duurzaamheid doorvoeren en kan het tot in het oneindige doorgaan zonder dat de investeringen worden doorberekend? Hoe neem je bewoners mee? En wat als de saldering wegvalt, biedt je dan nog zonnepanelen aan?

Woningaanpassingen volstaan ook nog in 2050

In de position paper heeft Rhenam over duurzaamheid opgenomen dat gedurende de visitatieperiode een grote verduurzamingsslag heeft plaatsgevonden: 657 woningen zijn verduurzaamd en het gemiddelde label is sterk verbeterd. De corporatie wil uiterlijk in 2028 de EFG-labels uitgefaseerd hebben en loopt hierin op schema. Aan het eind van de visitatieperiode zijn er nog 288 EFG labels waarvan er 106 in een complex zitten dat gesloopt gaat worden. De komende drie jaar moeten daarom nog 172 woningen worden aangepakt.

Overige doelen zijn beschreven in het duurzaamheidsbeleid 2022-2030 van Rhenam. Het beschrijft uitgangspunten en ambities en de strategie om de duurzaamheidsdoelen te behalen. Het beleid is in lijn met de begroting, de koers en het huurprijsbeleid en sluit aan op de portefeuillestrategie 2022-2030.

Rhenam zet innovatieve stappen

In 2024 heeft Rhenam een pilot uitgevoerd met een hybride verwarmingsinstallatie. In de voorbereiding op de verduurzaming van 2026 werd een pilot gestart voor een alternatief systeem. Dit alternatief bleek in de huidige situatie een te hoge investering ten opzichte van de potentiële opbrengst. Deze pilot is stopgezet.



In overeenstemming met het duurzaamheidsbeleid zet Rhenam waar mogelijk eerste stappen om 'circulair' materiaalgebruik in te bedden in haar werkwijze en om aandacht te geven aan klimaatadaptatie, zoals hittestress, zowel in de woningvoorraad als in de openbare ruimten.

1.3.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie ziet dat Rhenam bezig is met het verduurzamen van woningen, toch zou de corporatie volgens de huurdersorganisatie wat meer prioriteit mogen geven aan het verduurzamen van woningen met slechte energielabels (E, F en G). De huurdersorganisatie is tevreden over de manier waarop zij is geïnformeerd over de problemen met de toepassing van UF-schuim bij woningisolatie.

Gemeenten

De gemeente Rhenen constateert dat op de plekken waar problemen en/of klachten zijn Rhenam plannen heeft voor sloop-nieuwbouw of verduurzamen van woningen. De slechte labels zijn of gaan eruit.

Als het om onderhoud gaat heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug geen klachten. Met betrekking tot duurzaamheid heeft Rhenam aangegeven beschikbaarheid voorrang te willen geven. Ondertussen faseert de corporatie wel de slechtste labels uit.

Overige samenwerkingspartners

Rhenam verduurzaamt gestaag het bezit. De corporatie werkt daarbij met bewezen technieken en kiest niet voor (dure) pilots/experimenten; de corporatie is daarom geen koploper in innovaties als biobased bouwen. Het is zaak om te leren van elkaar, in de gaten te houden wat de markt doet en in te stappen zodra de prijzen zijn genormaliseerd. Onnodig en duur



experimenteren zou ten koste gaan van de inzet op meer beschikbaarheid.

Tijdens de verduurzamingsprojecten waarbij een van de overige belanghebbenden betrokken is worden slechte labels vervangen, onder meer door de plaatsing van zonnepanelen en het aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie. Uitgangspunt bij dergelijke projecten is voor de corporatie dat ze goed moeten zijn voor het wooncomfort van de bewoners. De terughoudendheid van de corporatie ten aanzien van innovaties past bij de mentaliteit van het werkgebied.

1.3.3 De waardering door de visitatiecommissie

Als het gaat om kwaliteit en duurzaamheid scoort Rhenam in de ogen van de visitatiecommissie 'naar behoren'. De prestaties zijn in lijn met de maatschappelijke opgaven. Aan de duurzaamheidsingrepen van de corporatie ligt een gedegen beleid ten grondslag. De visitatiecommissie is van mening dat Rhenam aan de pilots en initiatieven die aan het eind van de visitatieperiode in gang zijn gezet, bij een volgende visitatie een hogere score voor de hand ligt.



1.4 Opgave 4: zorgzame buurten

1.4.1 Opgaven, uitdagingen en prestaties

Je voelt je pas echt thuis in een woning als ook de fysieke en sociale leefomgeving veilig en vertrouwd is. Dat constateert Rhenam in haar nieuwe koersplan. Om ondersteuning uit het bestaande lokale netwerk mogelijk te maken wil de corporatie met de inrichting van haar complexen laagdrempelige ontmoetingen mogelijk maken.

Door middel van labeling en de toewijzing van haar woningen zet Rhenam in op behoud van draagkracht van wijken en buurten. "Wij hebben oog voor de individuele situaties van onze bewoners en helpen onze bewoners om de weg te vinden naar zorg en ondersteuning. Bij relatief eenvoudige casussen

ondernemen we direct zelf actie, bij complexere casussen monitoren we of zorg en ondersteuning onze bewoners bereikt."

In de periode 2026-2030 streeft Rhenam naar:

- Het creëren van een divers woonaanbod in elke buurt.
- Het ontstaan en behouden van buurtgerichte netwerken.
- Er samen met lokale partners voor zorgen dat kwetsbare bewoners de zorg en begeleiding krijgen die ze nodig hebben om een goede buur te kunnen zijn.

In de prestatieafspraken die met de gemeente Rhenen zijn overeengekomen is onder meer opgenomen dat partijen samenwerken aan wijkgericht werken. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is afgesproken dat partijen zichtbaar zijn in de wijken en ontmoeting en verbinding stimuleren, ieder vanuit zijn eigen rol. De samenwerkingspartners zoeken elkaar meer op, zoals bij wonen-zorg beschreven.

Het realiseren van zorgzame buurten is geen eenvoudige opgave. Want terwijl het aandeel kwetsbare bewoners toeneemt en meer aandacht vraagt, wordt ondersteuning vanuit zorg- en welzijnsprofessionals steeds schaarser. De komende jaren is dit nadrukkelijk een onderwerp voor Rhenam. Het begint vaak met heel praktische zaken als het schoonhouden van de openbare ruimte. Denk hierbij aan rommel die naast vuilnisbakken wordt gegooid. De gemeente vraagt € 26 voor het ophalen van grofvuil. Dat is voor de doelgroep veel geld en belooft goed gedrag niet. Een ander punt is of het regelmatig gebruik van het noodtrappenhuis, wat daar niet voor bedoeld is.

Omgang met bijzondere doelgroepen

Voor het huisvesten en begeleiden van bijzondere doelgroepen is in de regio een afsprakenkader opgesteld. Dit betekent dat Rhenam de komende periode steeds meer urgenten moet huisvesten. De samenwerking is nu vooral op casusniveau georganiseerd. Om de opgave in de toekomst het hoofd te bieden is het noodzakelijk om elkaar op een meer overkoepelend niveau te vinden. Bijvoorbeeld over de samenwerking met GGZ-organisaties in de begeleiding van huurders met een hulpvraag.

Portiek- en stoeptegelsprekken

Met ingang van 2024 voerde Rhenam bij diverse complexen portiekgesprekken in het kader van ontmoeten en verbinden en het ophalen van informatie. Met

datzelfde doel werden stoeptegelsprekken gevoerd bij seniorencomplexen. De opgehaalde informatie werd gebruikt om de dienstverlening te verbeteren. Het is echter ingewikkeld om dit soort initiatieven te bestendigen en daadwerkelijk verbinding te realiseren tussen bewoners. Dit vraagt blijvend aandacht.

Overleg binnen het sociaal domein

Om de ondersteuning van kwetsbare doelgroepen zo goed mogelijk te laten verlopen, nam Rhenam deel aan verschillende overleggen in het sociaal domein. Er werd samengewerkt met sociale teams op het gebied van vroegsignalering (schulden, sociale en medische problematiek) en deelgenomen aan lokale en regionale ketensamenwerking voor de aanpak van maatschappelijk relevante vraagstukken, zoals bijvoorbeeld de zorg rond bewoners met verward gedrag.

1.4.2 De waardering door samenwerkingspartners

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie ziet dat gemeente en corporatie steeds meer aandacht krijgen voor leefbaarheid en prettig wonen. Tegelijkertijd is de huurdersorganisatie van mening dat duidelijker kan worden afgesproken wie waarvoor verantwoordelijk is en dat er meer aandacht mag komen voor de analyse: waar gaat het goed en waar zijn problemen? Dat maakt vervolgens dat er concreet actie ondernomen kan worden.

Gemeenten

De gemeente Rhenen vindt het belangrijk dat Rhenam aandacht heeft voor leefbaarheid in de wijk en ziet vooral een rol weggelegd voor de corporatie in het stimuleren en faciliteren van ontmoeting. De gemeente is van mening dat de aandacht voor leefbaarheid en bouwen aan gemeenschappen binnen de samenwerking kan worden



versterkt.



Met de Allemanswaard geeft Rhenam in de gemeente Utrechtse Heuvelrug invulling aan zorgzame buurten. De gemeente Utrechtse Heuvelrug waardeert dat. Er is veel overleg gevoerd over de taak en rol van de corporatie en de gemeente. Allemanswaard is een groot complex met ontmoetingsruimtes, een

wielercafé, een sporthal en een zorgplein voor maatschappelijke voorzieningen. Moet een corporatie een sporthal in eigendom houden? De gemeente heeft de sporthal overgenomen. Op incidentele basis zijn er in de gemeente leefbaarheidsissues. Wat de gemeente betreft oriënteren betrokken partijen zich hierop voor het een groot probleem wordt. In de prestatieafspraken is voorzien in overleg op casusniveau én in een overkoepelend leefbaarheid-overleg met alle betrokken gemeentelijke domeinen en de woningcorporaties.

Overige samenwerkingspartners

Zorgzame buurten is een thema dat bij Rhenam in ontwikkeling. Een deel van de samenwerkingspartners ziet de intentie van Rhenam om een zorgzame buur te zijn, maar de precieze inzet daarop is onduidelijk.

Als het gaat om zorgzame buurten is de aanpak van Rhenam volgens een andere belanghebbende passend bij omvang en inrichting van de organisatie. Het is zaak goed in beeld te brengen wat een wijk nodig heeft in de ogen van de bewoners zelf. Dat kun je als corporatie dan faciliteren.

Een zorgaanbieder wil rondom zijn locaties zeer intensieve zorg bieden en zijn voorzieningen beschikbaar stellen. Doel is mensen, onder meer door met de corporatie te werken aan bewustwording, in de gelegenheid te stellen zelf zorgzaam te zijn voor burens en buurt.

1.4.3 De waardering door de visitatiecommissie

Rhenam scoort op het thema Zorgzame buurten een '**naar behoren**'. Het thema is nadrukkelijk in ontwikkeling en de visitatiecommissie is ervan overtuigd dat in een volgende visitatie de waardering hoger kan zijn. Bijvoorbeeld als initiatieven om verbinding te entameren, zoals het door de bewoners van een renovatiecomplex zelf op laten stellen van de huisregels, worden aangevuld en uitgebreid.

1.5 Rhenam Wonen presteert naar behoren bij maatschappelijke waarde

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld Maatschappelijke waarde met een '**naar behoren**', dat is een ruime voldoende. Rhenam levert in een groot werkgebied en ondanks uitdagingen, zoals beperkingen door wet- en regelgeving, belangrijke maatschappelijke prestaties of heeft daar althans een start mee gemaakt. De corporatie waardeert de manier waarop Rhenam de focus heeft verlegd van beheren naar bouwen en deze kanteling zichtbaar heeft gemaakt voor bewoners en samenwerkingspartners. Er wordt een goede balans aangehouden van de vier thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid en zorgzame buurten). En die balans is ook zichtbaar bij het leveren van prestaties in beide gemeenten. De visitatiecommissie meent dat met de inspanningen van de corporatie een goede basis is gelegd voor het realiseren van meer maatschappelijke waarde in de toekomst.



Tabel 1-2: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

 Maatschappelijke waarde**Sterk en geleerd**

- De wijze waarop de corporatie heeft ingespeeld op de toenemende woningnood door de focus te verleggen naar beschikbaarheid;
- De kanteling van verduurzaming naar bouwen te borgen in de organisatie en er extern de handen voor op elkaar te krijgen.
- Het afstoten van de sporthal in Amerongen om de mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw te vergroten.
- Het eerlijk verdelen van de netto lastenstijging als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing.
- Inzet voor zorgzame buurten met praktische maatregelen
- Balans tussen de verschillende thema's van maatschappelijke waarde
- Balans tussen de inzet in beide gemeenten

Kansen

- Innoveren om ervaring met nieuwe werkwijzen op te doen;
- Met samenwerkingspartners inspelen op toenemende leefbaarheidsproblematiek.



2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.

2.1 De maatschappelijke verankering van Rhenam Wonen

Rhenam Wonen is ervan overtuigd dat maatschappelijke waarde alleen in samenhang met huurders en samenwerkingspartners gerealiseerd kan worden. Als nabije buur zet Rhenam Wonen in op de kracht van de lokale verankering en het zijn van een kleinere corporatie. Rhenam Wonen staat middenin de gemeenschap, hanteert de 'menselijke maat' en wil zichtbaar en bereikbaar zijn voor huurders en partners. De relatief kleine omvang van Rhenam Wonen helpt daarbij.

De relatief kleine omvang van Rhenam stelt de corporatie ook in staat verbonden, wendbaar en daadkrachtig te werken. Tegelijkertijd brengt het soms uitdagingen met zich mee voor de slagkracht en continuïteit. Rhenam Wonen initieert slimme samenwerkingen met collega-corporaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en ketenpartners om deze uitdagingen het hoofd te bieden en gezamenlijk te komen tot maatschappelijke waarde.

Het Huurdersplatform Amerongen & Omstreken, afgekort HpA & O is de huurdersorganisatie uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het platform behartigt de belangen van huurders uit Amerongen, Maarn, Maarsbergen, Overberg en Leersum. Huurdersorganisatie REA! is er voor de huurders uit de gemeente Rhenen. Rhenam overlegt aan de voorkant van advies- en instemmingsvragen al met de huurdersorganisaties, dus al voordat het formele adviestraject van start gaat. Zo'n vijf keer per jaar is er formeel overleg tussen partijen en ook zijn er themabijeenkomsten, zoals in 2024 over de samenwerking, het verkoopbeleid en het kwaliteitsbeleid.

Bij ingrijpende renovaties zoals aan de Dokter Wallerstraat in Rhenen worden huurders betrokken langs de lijnen van een participatie- en communicatiestrategie, die per project verschillend is en met de gemeente

samen wordt opgesteld. Daarnaast kijkt Rhenam naar waar de kracht van de buurt zit en probeert de corporatie deze kracht te benutten. In samenwerking met Welzijn Rivierenstroom heeft Rhenam in Rhenen en Achterberg voorzorgcirkels geïntroduceerd. Buren die op loopafstand van elkaar wonen helpen elkaar in huis of in de tuin. Andere activiteiten variëren van concrete opruimacties tot het faciliteren van ontmoetingsruimten.

Tot slot heeft Rhenam ervoor gekozen een bewonersbegeleider in dienst te nemen. De eerste ervaringen zijn positief. In de praktijk blijkt het soms lastig om te bepalen wanneer je als corporatie bewoners betreft. En met welk doel? Bij de Tollenkamp zijn bewoners in een vroeg stadium betrokken wat uiteindelijk resulteerde in applaus voor het sloop-nieuwbouw plan. Bewoners waren heel positief over herplaatsing. Rhenam dacht er daarnaast ook aan om het pand tijdelijk te verhuren zodat de leefbaarheid ook in de tijdelijke situatie op orde bleef.



De samenwerking met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Rhenen

Aan het overleg met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Rhenen liggen prestatieafspraken ten grondslag, die worden opgesteld in overleg tussen gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie. Meerdere keren per jaar vindt er formeel bestuurlijk overleg plaats. Informeel overleg is er op regelmatige basis tussen de directeur-bestuurder van Rhenam Wonen en de wethouder Wonen van beide gemeenten. Ook op ambtelijk niveau vindt regelmatig overleg plaats. De corporatie vindt het daarnaast van belang ook de gemeenteraad op de hoogte te houden van en te betrekken bij haar activiteiten.

Zowel binnen de regio Foodvalley, als binnen de regio U16 werkt Rhenam Wonen samen met collega-corporaties. Met de corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt Rhenam samen in Federatieverband. In de U16 participeert Rhenam in de RWU. De gezamenlijke bouwopgave in de regio is een belangrijk gespreksonderwerp tussen de Foodvalley-corporaties. Met hen deelt Rhenam kennis en werkt Rhenam samen op terreinen als HRM, bedrijfsvoering, governancevraagstukken en communicatie.

Verder is er regelmatig overleg met de zorg- en welzijnspartijen, waarmee Rhenam samenwerkt. Een voorbeeld van deze samenwerking is de Allemanswaard in Amerongen. Hier organiseert QuaRijn dagbesteding en begeleidt Styx jongeren en volwassenen met een stoornis binnen het autismespectrum.

2.2 De samenwerking in de praktijk

Ervaring van de samenwerking vanuit de gemeenten

De gemeenten Rhenen en Utrechtse Heuvelrug ervaren de samenwerking met Rhenam Wonen als prettig, positief en constructief. Volgens beide gemeenten is sprake van een goede relatie met zeer regelmatig contact, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. De lijnen zijn kort, waardoor partijen elkaar gemakkelijk weten te vinden en knelpunten snel kunnen worden opgelost.

In het kader van de prestatieafspraken vindt structureel en inhoudelijk overleg plaats tussen de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Ook rondom

specifieke opgaven, zoals de huisvesting van statushouders, is er frequent contact en werkt Rhenam Wonen actief en oplossingsgericht mee.

De gemeenten ervaren dat zij invloed kunnen uitoefenen op het beleid en de keuzes van Rhenam Wonen, met name via de prestatieafspraken en het reguliere overleg. Rhenam Wonen staat open voor gemeentelijke wensen en denkt in de regel constructief mee. Tegelijkertijd ervaart de gemeente Rhenen op projectniveau dat Rhenam soms wat terughoudend is, met name als het gaat om investeringsvraagstukken. In die situaties ervaart de gemeente Rhenen dat Rhenam Wonen soms te veel naar de gemeente kijkt voor financiële of randvoorwaardelijke ondersteuning.

Ten aanzien van huurdersparticipatie hebben de gemeenten de indruk dat Rhenam Wonen huurders goed informeert en betreft. Er is regelmatig overleg en een open dialoog. Niet alle ideeën zijn altijd praktisch uitvoerbaar, maar hierover vindt steeds zorgvuldig overleg plaats. Ook is er goed contact over verwachtingen.

Ervaring van de samenwerking vanuit de huurdersvertegenwoordiging

De huurdersorganisatie ervaart de samenwerkingsrelatie met Rhenam Wonen als goed en laagdrempelig. Er is sprake van rechtstreeks en gemakkelijk contact, waarbij Rhenam Wonen goed toegankelijk is en openstaat voor ondersteuning en overleg. Rhenam Wonen plant afspraken op tijd en komt deze ook na.

Ook de betrokkenheid van de huurdersorganisatie bij beleid en belangrijke keuzes ervaart de huurdersorganisatie als positief. De huurdersorganisatie ervaart vanaf dat Rhenam hen vanaf een vroeg stadium meeneemt, bijvoorbeeld bij nieuwbouwplannen en de ontwikkeling van duurzaamheidsbeleid. Rhenam Wonen vraagt actief om advies en luistert naar de inbreng van de huurdersorganisatie.

Ervaring van de samenwerking vanuit de overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners zijn tevreden over de samenwerking met Rhenam Wonen. De contacten verlopen laagdrempelig en constructief en er is sprake van transparantie en open communicatie. Rhenam Wonen handelt vanuit gezamenlijk belang, denkt actief mee en is goed bereikbaar. Ook bij complexe



kwesties en in de wijken toont Rhenam Wonen betrokkenheid en praktische inzet. Sommige partners geven aan dat er gedurende de visitatieperiode veel personele wisselingen waren. Dat had soms effect op het samenwerkingsproces. Een zorgpartij ervaarde onduidelijkheid over mandaat bij de betrokken medewerkers vanuit Rhenam. Desondanks waarderen alle partners de relatie met Rhenam Wonen heel positief.

De overige samenwerkingspartners ervaren in wisselende mate invloed te hebben op het beleid en de keuzes van Rhenam Wonen. Over het algemeen worden partners goed geïnformeerd en betrokken. Een van de samenwerkingspartners wil graag actiever betrokken zijn bij het opstellen van de nieuwe koers. Andere partners zien hierin juist duidelijk een positieve ontwikkeling ten opzichte van een aantal jaar geleden.

2.3 Rhenam Wonen presteert 'Goed'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke verankering** met **goed**. Rhenam Wonen heeft een duidelijke ontwikkeling doorgeemaakt de afgelopen periode. De corporatie is actief en twee woningmarktregio's en pakt haar verantwoordelijkheid. Huurders, gemeenten en samenwerkingspartners waarderen de ontwikkeling die Rhenam heeft doorgeemaakt en zijn van mening dat Rhenam hen over het algemeen goed betreft bij beleidsvorming en belangrijke keuzes. De afgelopen periode waren er veel personele wisselingen, waardoor het extra belangrijk is om aandacht te houden voor de continuïteit in de samenwerking.

Tabel 2-1: Overzicht van sterke en geleerde punten en kansen



Maatschappelijke verankering

Sterk en geleerd

- Betrokken en toegankelijke corporatie voor huurders en samenwerkingspartners
- Gelijkwaardig opereren in beide gemeenten
- Sterke inzet op regionale samenwerking collega-corporaties
- Om maatschappelijk te presteren is samen optrekken noodzakelijk

Kansen

- Continuïteit in de samenwerking bij personele wisselingen



3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

3.1 Rhenam Wonen heeft strategievorming en prestatiesturing ontwikkeld

Rhenam heeft gedurende de visitatieperiode gewerkt langs de lijn van het ondernemingsplan (T)huis in de buurt, dat betrekking had op de periode 2021 – 2024. In het ondernemingsplan heeft Rhenam uitvoerig beschreven waar de corporatie voor staat en wat haar opgaven en ambities zijn. Het verschilt per opgave hoe concreet de ambities zijn uitgewerkt. In de jaarverslagen gaat Rhenam Wonen in op de volkshuisvestelijke prestaties en wordt er stil gestaan bij de organisatie, de governance en relevante samenwerkingen. De koppeling tussen het ondernemingsplan en de jaarverslagen wordt gelegd, het is echter wat zoeken naar de wijze waarop ambities en doelstellingen worden gemonitord en/of bijgesteld.

Voor de periode 2026 – 2030 heeft Rhenam de strategische ambities uitgewerkt in het document *Bouwen aan goede woningen en zorgzame buurten*. Daarnaast concretiseert Rhenam Wonen de ambities in een uitvoeringsprogramma dat als basis dient voor de jaarplannen. Monitoring vindt plaats via kwartaalrapportages en het jaarverslag.

In het ambitiedocument is duidelijk onderscheid gemaakt in ambities en concrete doelstellingen. Het ambitiedocument is tot stand gekomen na het ophalen van input bij o.a. de huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartners en de gemeenten.

3.2 Het proces naar een nieuwe strategie

Rhenam heeft in het proces om te komen tot een nieuwe strategie met de colleges van de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Rhenen om tafel gezeten om de voor hen belangrijke zaken mee te nemen in haar afwegingen. Ook de

zorgpartijen en een aantal collega corporaties zijn betrokken. Rhenam Wonen heeft er bewust voor gekozen om de ambities kort en bondig te formuleren en geen eindeloos ambitiedocument te formuleren.

3.3 Rhenam Wonen heeft aandacht voor leren én stuurt bij

Vanuit de nieuwe ambitie handelt Rhenam naar de gestelde prioriteiten. Beschikbaarheid krijgt duidelijk voorrang ten opzichte van de andere volkshuisvestelijke opgaven, terwijl het verduurzamen van het woningbezit de afgelopen jaren juist veel aandacht kreeg. Er is meer ruimte voor ontwikkeling en er ligt minder nadruk op enkel het beheren van de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast heeft Rhenam de portefeuillestrategie aangepast en in het verlengde hiervan het huurbeleid. Met het idee dat er veel meer gestuurd kan gaan worden op betaalbaarheid i.p.v. sec lage huren. Ook het verkoopbeleid is in het licht van de focus op beschikbaarheid bijgesteld. Rhenam Wonen verkoopt enkel nog onder specifieke voorwaarden. Daarnaast heeft Rhenam woningen onvoorwaardelijk gelabeld voor verkoop. Vanuit de gedachte dat verkoop leidt tot meer mogelijkheden om te investeren in de volkshuisvestelijke doelen dan met behoud van deze woningen.

Tot slot heeft Rhenam de afgelopen periode meer ingezet op regionale samenwerking. Zo wordt er samen met twee collega corporaties kennis en expertise gedeeld en is Rhenam met Woningstichting Barneveld gezamenlijk opgetrokken voor het inkopen van het nieuwe primaire systeem (ZIG).

3.4 De maatschappelijke oriëntatie van de RvC

Op basis van de documentatie en het gesprek met de Raad van Commissarissen, blijkt dat de RvC in de visitatieperiode een belangrijke rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van een behurende naar een meer ontwikkelende corporatie die onderneemt en investeert. De RvC heeft daarbij vooral kritisch meegedacht over het juiste tempo voor de beoogde ontwikkeling.



Flexibel inspelen en communiceren: de UF-kwestie

De visitatiecommissie wil graag stilstaan bij een kwestie waarvan de nasleep zich voordeed toen de commissie haar werkzaamheden verrichtte en tegelijkertijd buiten de visitatieperiode viel. De kwestie zelf speelde wel tijdens de visitatieperiode en is in de ogen van de commissie exemplarisch voor het handelen van de corporatie.

In het voorjaar van 2026 kwam Rhenam uitgebreid in het nieuws. In 45 woningen van de corporatie waren namelijk gezondheidsklachten opgetreden die werden toegeschreven aan het giftige UF-schuim, dat bij de renovatie van de woningen in 2023 was gebruikt. UF-schuim is een isolatiemiddel dat tot voor kort breed werd ingezet in de woningbouw. Het bevat formaldehyde en kan leiden tot irritatie aan de ogen, neus en keel, en hoofdpijn en misselijkheid veroorzaken.

In reactie op de klachten is onderzoek in de betreffende woningen gedaan; daarbij werd vastgesteld dat de als veilig beschouwde hoeveelheid formaldehyde in vier woningen te hoog was. Voor de bewoners van deze woningen is onmiddellijk tijdelijke vervangende woonruimte gezocht. Het contract met de betrokken aannemer is opgezegd.

Naast bewonerscommunicatie is er veel communicatie geweest met de betrokken stakeholders. De gemeente Rhenen waardeert de wijze waarop Rhenam is omgegaan met de problemen. Een van de aannemers waarmee de corporatie samenwerkt geeft aan dat het gebruik van het schuim onderwerp van bespreking is geweest. Gezamenlijk hebben partijen besloten het schuim niet meer te gebruiken, omdat de gezondheid van bewoners en medewerkers boven alles gaat.

De commissarissen van Rhenam hebben allen maatschappelijke kennis en ervaring, voornamelijk opgedaan in de corporatiesector en ook breder in het publieke domein. Naast de organisatie heeft ook de RvC een duidelijke ontwikkeling doorgemaakt. Waar de RvC aan het begin van de visitatieperiode voorstellen vaak vanuit financieel perspectief beoordeelde, staat nu de maatschappelijke waarde (de bedoeling) veel meer centraal in de oordeelsvorming.

De RvC heeft kritisch meegedacht bij het opstellen van de nieuwe portefeuillestrategie en daarmee samenhangend het huurprijsbeleid. De RvC zag daarbij vooral toe op een doordacht en logisch verhaal en staat volledig achter de koerswijziging om prioriteit te geven aan het vergroten van de beschikbaarheid.

De RvC ziet richting de toekomst graag dat de menselijke maat waar Rhenam voor staat nog steeds herkend wordt en dat het daarnaast lukt om flinke stappen te zetten op de strategische ambities. Enerzijds door het vergroten van de beschikbaarheid en anderzijds door een positie op te bouwen in de wijk, samen met gemeenten en zorg- en welzijnspartners.

Tabel 3-1: Overzicht van sterke en geleerde punten en kansen

Besturing

Sterk en geleerd

- Aanpassen van de strategie en werkwijze aan nieuwe omstandigheden en daarin duidelijke keuzes maken
- Adequaat en flexibel inspelen op onverwachte gebeurtenissen (de UF-kwestie) en daar goed over communiceren
- Er is meer ruimte voor ontwikkeling en er ligt minder nadruk op enkel het beheren van de bestaande woningvoorraad
- Evenwicht tussen ambitie en realistische doelen

Kansen

- Externe verantwoording: meer transparantie bieden over de wijze waarop ambities en doelstellingen worden gemonitord en/of bijgesteld



4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

Financiële strategie: scherpe koers

Rhenam heeft als financiële strategie om de financiële grenzen van de toezichthouders Aw en WSW op te zoeken. De gedachte hierachter is dat zo maximaal maatschappelijke waarde wordt geleverd. Om ervoor te zorgen dat Rhenam Wonen ook op de middellange en lange termijn een financieel stabiele corporatie is, worden interne signaleringswaarden gehanteerd. Deze waarden geven een signaal af als de ratio's van de toezichthouder overschreden dreigen te worden. Rhenam trapt minder snel op de rem in vergelijking met een paar jaar geleden. Dit is een gevolg van de koerswijziging van een corporatie vooral gericht op beheer naar een ondernemende corporatie gericht op verhoging van de maatschappelijke waarde.

In het meest recente jaarplan en begroting voor 2026 (opgesteld in 2025) is een dashboard opgenomen dat duidelijk laat zien wat de financiële ontwikkeling van Rhenam is. Zoals ook bij veel andere corporaties neemt het investeringsvolume van Rhenam de komende jaren sterk toe, waardoor de financiële ratio's verslechteren. Vanaf het jaar 2033 komt de eigen signaleringswaarde in beeld. Rhenam heeft diverse mogelijkheden om financieel bij te sturen, om zo te voorkomen dat de toezichthouder gaat ingrijpen en dat er geen borging meer voor leningen is.

Verkoop van tafelzilver in de toekomst harder nodig

Een belangrijke knop om geld vrij te spelen is het verkopen van woningen. In het Verkoopbeleid 2025 zijn de voorwaarden geschetst hoe Rhenam Wonen verkoop van woningen inzet. Om ervoor te zorgen dat het aantal sociale woningen niet afneemt, maar juist groeit, is de voorwaarde dat er meer woningen worden teruggebouwd en/of dat de vastgoed portefeuille beter passend wordt voor de

doelgroep. De verwachte netto verkoopopbrengst van de woning moet hoger zijn dan de gemiddelde stichtingskosten voor een nieuwbouw sociale huurwoning.

Slim toevoegen vanuit een bijgestelde portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie is gericht op de samenstelling van het vastgoed. Hierbij gaat het om de aantallen woningen, waarbij wordt ingezet op groei, en ook een ander type woning. De strategie is bij Rhenam Wonen duidelijk gebaseerd op het ondernemingsplan, een scherpe analyses van de vraagkant naar woningen en de ambities/ afspraken van gemeente en het rijk. Zo wordt goed aangesloten op de toekomstige vraag en wordt voorkomen dat er teveel gebouwd wordt met een risico van leegstand dat financieel nadelig is.

Een verandering in de vraag is dat er meer gebouwd moet worden voor aandachtsgroepen door extramuralisering en ouderen, die bij hogere leeftijd meer zorg behoeven. De woningen moeten voor deze doelgroepen geschikt zijn, met voldoende toegang tot zorg, ondersteuning en begeleiding. De huidige voorraad van Rhenam omvat veel eengezinswoningen en de vraag is voornamelijk woningen voor één en tweepersoonshuishoudens. Deze kleinere appartementen zijn goedkoper te bouwen en er kunnen er meer op een kavel worden gerealiseerd. Op deze wijze levert de verkoop van grotere eengezinswoningen de middelen op om meer appartementen terug te bouwen.

Huur omhoog bij dalende lasten

De financiële levenslijn van corporaties zijn de huurinkomsten. Door bezit uit te breiden, komen er meer middelen beschikbaar. De zittende huurders vormen de belangrijkste bron van inkomsten. Door huurverhoging kunnen meer middelen beschikbaar komen, maar de betaalbaarheid van de woningen is voor de doelgroep een uitgangspunt. Een van de middelen om de huurstijging wat te compenseren, is ervoor te zorgen dat de energielasten door verduurzaming dalen. Te sterke stijging van de huren is begrensd door wettelijke regulering. Bij mutaties kan wel een hogere huurprijs worden gevraagd. Inzet van Rhenam Wonen op doorstroming kan bijdragen aan hogere huurinkomsten.

Bij veel corporaties wordt inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De gedachte is dat de sterkste schouders het meest kunnen dragen. Daarmee kan enerzijds maatwerk worden geleverd voor de laagste inkomens om daar minder huurverhoging door te voeren. En het kan netto extra inkomsten opleveren.

Rhenam Wonen heeft hierover gesproken maar vond bij de huurdersorganisaties daar geen draagvlak voor. De visitatiecommissie constateert dat in den lande bij andere huurdersvertegenwoordigers hier wel positief op wordt gereageerd omdat zij het een vorm van onderlinge solidariteit tussen huurders zien.

Investeringsstatuut geeft de kaders voor investeringen

Rhenam heeft in 2023 een nieuw investeringsstatuut vastgesteld. Dit statuut stelt de criteria en kaders voor investeringen en wordt gehanteerd door RvC voor de toezichthoudende rol. Het statuut is gericht op nieuwbouw, grootschalige renovatie en complexgewijze verkoop. Er is goed beschreven hoe 'checks and balances' organisatorisch zijn geregeld, door verantwoordelijkheden van verschillende teams te beschrijven en de route die een voorgenomen investeringsbesluit aflegt.

Wat opvalt, is dat de eerste stap in het proces van een project een volkshuisvestelijke toets is. Het gaat om de vraag of een investering past in de portefeuillestrategie en zo bijdraagt aan de maatschappelijke waarde. In deze fase zijn de financiën randvoorwaardelijk. Verderop in het proces worden de toets op financiële haalbaarheid uitgevoerd, onder meer door verschillende scenario's uit te werken. De financiële prognose van een project wordt gelegd naast referentieprojecten om zo het rendement en de onrendabele top in beeld te krijgen.

Afstoten maatschappelijk vastgoed

Een rechtsvoorganger van Rhenam Wonen in Amerongen heeft een groot complex Allemanswaard gerealiseerd. Onderdeel van dit grote complex zijn woningen (onder andere voor begeleid wonen), een sporthal, een schietbaan, een theaterzaal met podium, de bibliotheek en een zorgplein. Dit grote complex was kostbaar in beheer en



onderhoud, en niet alle onderdelen passen goed in wat een corporatie aan taken heeft. Na goed overleg neemt de gemeente Utrechtse Heuvelrug de sporthal De Ploeg over. Het gaat hier om een grote sporthal, waar renovatie nodig is om veilig en duurzaam te kunnen sporten. Ook is er een schietbaan in het complex, die de gemeente overneemt. Met de overname komen financiële middelen beschikbaar en kan bespaard worden op jaarlijks kosten voor beheer en onderhoud. Deze middelen zet Rhenam Wonen in voor onder meer nieuwbouw.

Kostenbewustzijn

De corporatie heeft de ambitie om de kosten te verlagen. Hiervoor wordt met het personeel nagedacht over creatieve mogelijkheden om kostenbewust te handelen. Een mooi voorbeeld is dat het personeel met ideeën kwam om De leegstand te verkorten. Een ander voorbeeld is dat Rhenam bij verduurzaming kritischer is dan voorheen om kostenbewust te handelen. Zo wordt er niet zo snel meer in warmtepompen geïnvesteerd.

Solidariteit

Elk jaar wordt een benchmark uitgevoerd met de acht corporaties uit de Foodvalley. Die benchmark toont aan dat Rhenam Wonen financieel een relatief gezonde corporatie is en als een van de laatste tegen de ratio's aanloopt. Dat schept de verplichting om collega's te helpen, die eerder in problemen komen. Dat is een vorm van solidariteit. Om daar concreet invulling aan te geven, zijn er verschillende mogelijkheden. De vraag is of je projectgewijs handelt en een nieuwbouwproject overneemt en of dat ook gepaard gaat met overdracht van het beheer ervan. OF dat de solidariteit bestaat uit het overmaken van financiële middelen, zonder tegenprestatie. De invulling van solidariteit is een thema dat de komende jaren intern Rhenam Wonen (ook met RvC en huurdersvertegenwoordiging) en in de regio besproken zal worden om zo tot afgestemd beleid van de corporaties te komen.

Bedrijfslasten

De personeelslasten zijn licht gestegen door het invullen van openstaande vacatures en de dubbele CAO-loonstijging. De kosten voor inhuur stegen aanzienlijk, onder meer door de implementatie van het nieuwe primaire systeem Zig Operations en langdurige ziekte. Dit is ook bedoeld om de dienstverlening te verbeteren en nóg meer aandacht te geven aan de huurders.

4.2 Organisatorische capaciteit

Familiair en professioneel

De visitatiecommissie heeft gesprekken gevoerd met een afvaardiging van de Ondernemingsraad, met het management en de directeur-bestuurder. Hieruit komt het beeld naar voren dat de afgelopen jaren er vrij veel verloop is geweest van het personeel. Deels komt dat door vernieuwing van functies en uitbreiding van de formatie. Tien jaar geleden is Rhenam Wonen ontstaan uit de fusie van de Rhenense Woningstichting en Woningbouwvereniging Amerongen. De familiecultuur was voorheen sterk voelbaar en kenmerkte de manier van omgang met elkaar. Door de instroom van nieuwe medewerkers is de cultuur meer zakelijk en professioneel geworden. De nieuwe medewerkers hebben zich goed gemengd met het bestaande personeel. In de basis is de sfeer nog steeds goed en familiair van karakter, wel is het wat zakelijker en professioneler geworden.

Het ondernemingsplan heet '(T)huis in de buurt' en de medewerkers gaven aan in de werknemerstevredenheidsenquête zich niet thuis te voelen in het inspiratieloze pand. Dat is aangepast met grote foto's aan de muren, waaronder de middeleeuwse Cunerakerk van Rhenen in het centrale trappenhuis. De visitatiecommissie heeft mee geprofiteerd van de zelfgebakken cakes en paaseieren, die gul worden rondgedeeld. De werksfeer is goed. Het personeel heeft zelf een vitaliteitscommissie opgericht om tal van activiteiten uit te voeren om de werknemers fysiek en mentaal fit te houden. Optimisme zit in het DNA. "We denken dat we het allemaal er wel bij kunnen hebben. We moeten wat realistischer worden in onze tijdsbesteding." Dat is ook de reden dat Rhenam niet heeft deelgenomen aan de Aedes benchmark.

Werving nieuw personeel

Rhenam Wonen probeert op de krappe arbeidsmarkt goede mensen te werven. Een pluspunt is dat Rhenam Wonen een relatief kleine organisatie is met iets meer dan dertig fte. De functies kennen een breder takenpakket dan bij grotere corporaties omdat de organisatie kleiner is. Dat betekent dat een medewerker afwisselender werk heeft en hij/zij vaak de enige is. Voor de eigen regie is het fijn om een eigen 'toko' te hebben en daar ook de verantwoordelijkheid voor te krijgen.

Rhenam Wonen heeft samen met twee andere corporaties drie ontwikkelaars aangenomen. En daarom heen zit nog een eigen flexibele schil met ontwikkelaars. Er zijn ook relatief veel interim managers aangetrokken om specialistische kennis te krijgen. Idealiter zou je die kennis in de eigen organisatie willen borgen. In het vooruitzicht is de overname van bezit van Stedelink (voorheen Vestia), waardoor er mee massa en personeelsruimte komt.

Nieuw primair proces

Het eerste dat op tafel komt bij een gesprek met personeel is de invoering van een nieuw primair systeem Zig. Hier heeft Rhenam Wonen eerst overlegd met andere corporaties welk systeem zij gebruiken om zo een keuze te maken. Woningstichting Wageningen had al dit systeem ingevoerd. Rhenam Wonen en Woningstichting Barneveld hebben het systeem parallel ingevoerd en onderweg van elkaar en van Wageningen geleerd over hoe het systeem optimaal kan werken. Door deze samenwerking konden drie corporaties kennis delen, werkzaamheden slim verdelen en efficiënter opereren. Een positieve bijvangst is dat de verschillende teams van de corporaties met elkaar om tafel zijn gaan zitten, waardoor er nu ook blijvende samenwerking is ontstaan.

Het oude systeem was ingericht vanuit een financiële invalshoek en het nieuwe systeem is gebaseerd op de werkprocessen. En dat betekent bij invoering dat je elk werkproces goed moet beschrijven en de taken komen meer te liggen waar ze thuishoren. Dat was deels al in het traject van het opstellen van het ondernemingsplan gebeurd, waarbij is gekeken naar hoe Rhenam de dingen samen doet in de organisatie. De verantwoordelijkheden zijn lager in de lijn gelegd. Voorheen was er meer sturing, ook op tactisch en operationeel niveau vanuit het management. Op dit punt zijn al resultaten bereikt en is verdere doorontwikkeling nog mogelijk, zo blijkt uit de gesprekken.

De werkdruk is hoog geweest om met de winkel open het primaire proces en daarmee alle werkprocessen aan te passen. Het optimisme in het DNA van Rhenam Wonen kwam hierbij naar voren. Er was extra druk om het voor de jaarwisseling af te ronden omdat de leverancier van het oude systeem voor een korte verlenging de hoofdprijs vroeg. En het personeel zei: "Dat moet ons lukken, schouders eronder." Het is binnen de tijd en budget uitgevoerd, maar het was een zwaar proces. Het is nu een kwestie van wennen en comfort krijgen om met het nieuwe systeem te werken. Er is nu meer rust in de organisatie nu de

externen zijn vertrokken en de werkprocessen duidelijke zij. Uiteindelijk draagt dit alles bij aan waar het voor de corporatie om draait: het continu verbeteren van de dienstverlening aan de huurders.

De visitatiecommissie constateert dat Rhenam Wonen op diverse vlakken zich goed heeft voorbereid op de toekomst. Het personeel is vernieuwd en aangepast aan de nieuwe strategie, die meer gericht is op ontwikkelen dan beheer. De samenwerking met andere corporaties in Foodvalley is versterkt en is nu zichtbaar op alle niveaus. Het gezamenlijk invoeren van hetzelfde primaire proces helpt erbij om in de toekomst makkelijker medewerkers uit te wisselen. De werksfeer is goed en de energie kan nu weer gericht worden op de huurders en de opgaven in het werkgebied.



Tabel 4-1: Overzicht van sterke en geleerde punten en kansen



Maatschappelijke capaciteit

Sterk en geleerd

- Scherp aan de wind varen. De financiële ratio's worden niet overschreden, maar de signaleringswaarden komen over circa vijf jaar in zicht.
- Voldoende mogelijkheden om tijdig financieel bij te sturen.
- Goede werksfeer met een mix van gezellige familiesfeer, gecombineerd met zakelijke omgang.
- Samen invoeren van een nieuw primair proces en doordenken van alle werkprocessen.
- Opnieuw inrichten van taken en verantwoordelijkheden in de organisatie.

Kansen

- Medewerkers uitdagen zelf met oplossingen te komen en dan de beste kiezen
- Uitbouw samenwerking met andere corporaties



Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

Inleiding

Met veel interesse heb ik het visitatierapport gelezen. We zijn als Rhenam Wonen tevreden over de uitkomsten. Deze bevestigen dat we de afgelopen jaren de juiste stappen hebben gezet met onze koersverandering. De aandachtspunten zijn herkenbaar en gebruiken we om onszelf verder te ontwikkelen. Daar plukken we nu én in de toekomst de vruchten van.

Reflectie op de bevindingen van de visitatiecommissie

De overall conclusie is dat Rhenam Wonen voldoet aan de maatschappelijke behoeften.

We scoren 'goed' op onze maatschappelijke verankering en 'naar behoren' op onze maatschappelijke waarde. We zijn blij met de score op maatschappelijke verankering, omdat dit een belangrijke waarde voor Rhenam Wonen is. Bovendien zien we hierin een duidelijke groei.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de vorige visitatiecommissie (2022) hebben we stevig geïnvesteerd in de relatie met onze belanghouders. Zowel de gemeente Rhenen als de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn belangrijke partners voor ons. Dat geldt uiteraard ook voor onze huurdersorganisatie, zorg- en welzijnspartijen, aannemers en andere samenwerkingspartners. Uit de interviews met belanghouders blijkt dat de onderlinge relaties zijn versterkt, de samenwerking is verbeterd en men tevreden is over de samenwerking met Rhenam Wonen. Huurders, gemeenten en andere samenwerkingspartners waarderen de ontwikkeling die Rhenam Wonen heeft doorgemaakt en geven aan dat zij over het algemeen goed worden betrokken bij beleidsvorming en belangrijke keuzes.

Wij zijn ervan overtuigd dat maatschappelijke waarde alleen kan worden gerealiseerd in samenwerking met huurders en samenwerkingspartners. Daarom zijn we blij dat onze belanghouders dit ook zo ervaren.

Onze maatschappelijke waarde is beoordeeld als 'naar behoren'. Wij vinden dat we de afgelopen jaren een goede ontwikkeling hebben doorgemaakt en daarmee een

stevige basis hebben gelegd om verder te groeien. Tegelijkertijd zien we verbeterpunten, met name op de thema's die in ons nieuwe ondernemingsplan Bouwen met zorg en aandacht prioriteit hebben gekregen: beschikbaarheid en zorgzame buurten.

In de afgelopen jaren zijn slechts een beperkt aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd en was onze planportefeuille nagenoeg leeg. Inmiddels is deze goed gevuld, waardoor het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen de komende jaren zal toenemen. Onze ambitie is om in 2030 netto 200 woningen aan onze woningvoorraad te hebben toegevoegd.

Ook op het gebied van zorgzame buurten is onze organisatie in ontwikkeling. Waar de nadruk voorheen vooral lag op schoon, heel en veilig, verbreden we onze inzet naar het versterken van sociale netwerken in de buurt. Het advies van de visitatiecommissie sluit goed aan bij deze ontwikkeling en nemen we dan ook ter harte.

Organisatie

In het visitatierapport wordt ook aandacht besteed aan onze organisatie. De commissie constateert dat we sterk zijn in het aanpassen van onze strategie en werkwijze aan nieuwe omstandigheden en daarin duidelijke keuzes maken. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de manier waarop we inspelen op de toenemende woningnood door onze focus te verleggen naar beschikbaarheid, een speerpunt dat ook terugkomt in ons nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast wordt de aandacht voor betaalbaarheid en de wijze waarop wij daar vroegtijdig invulling aan hebben gegeven gewaardeerd.

Met onze financiële strategie zoeken we bewust de financiële grenzen op van de toezichthouders Aw en WSW. Dat is een andere koers dan vier jaar geleden. De huidige maatschappelijke opgaven vragen hierom. Door onze financiële ruimte optimaal te benutten, zonder de grenzen te overschrijden, kunnen we maximale maatschappelijke waarde realiseren. Daarbij blijven we scherp op het behouden van voldoende mogelijkheden om tijdig financieel bij te sturen.

De visitatiecommissie ziet dat met de komst van een nieuwe, vaste directeur-bestuurder weer continuïteit is ontstaan. Daarnaast constateert de commissie dat de Raad van Commissarissen gedurende de visitatieperiode een belangrijke rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van een beherende naar een meer ondernemende en investerende corporatie. Persoonlijk ben ik blij met deze constatering, zowel van onze belanghouders als van de commissie. De ontwikkeling die de organisatie heeft



doorgemaakt laat zien dat het samenspel tussen bestuur en Raad van Commissarissen goed is.

Deze ontwikkeling is natuurlijk ook – misschien wel juist – een prestatie van de organisatie als geheel. Samen met het managementteam en onze medewerkers hebben we de afgelopen jaren deze koersverandering ingezet. De komende jaren zetten we verder in op nieuwbouw en beschikbaarheid, met blijvende aandacht voor zorgzame wijken en buurten. Ook betaalbaarheid en duurzaamheid blijven belangrijke thema's. We herkennen daarbij de opmerking van onze samenwerkingspartners dat Rhenam Wonen een sterke wil heeft om samen te werken én te leren. Dat zit in ons DNA.

Ontwikkelvragen en aandachtspunten

Als Rhenam Wonen hadden we drie ontwikkelvragen. Op alle punten bevestigt de commissie dat we de afgelopen jaren grote stappen hebben gezet. Op sommige onderdelen zijn we waar we willen zijn, zoals het ervaren worden als 'nabije buur' en de waardering van onze partners. Op andere onderdelen zijn nog aanvullende stappen nodig.

De visitatiecommissie geeft ons daarbij de volgende aandachtspunten mee:

- Sta mentaal open voor gesprekken over een fusie. Dit kan een middel zijn wanneer een andere (kleinere) corporatie aanklopt om te fuseren of om een andere corporatie te helpen die in financiële nood verkeert in het kader van solidariteit.
- Afgelopen jaren is al stevig ingezet op samenwerking met collega-corporaties. Ga verder op het pad van samenwerking met andere corporaties en gemeenten, door uitwisselingen. Verken in dat kader ook scenario's rond solidariteit.

Reactie

Voor Rhenam Wonen staat het volkshuisvestelijk belang voorop. De vraag is steeds hoe we dat belang op de korte én lange termijn het beste kunnen dienen. Door onze omvang zijn we in staat om, in lijn met onze kernwaarden – verbonden, wendbaar en daadkrachtig – te werken. Onze lokale binding is sterk en huurders weten ons gemakkelijk te vinden.

Tegelijkertijd brengt onze omvang uitdagingen met zich mee als het gaat om slagkracht en continuïteit. Een van onze samenwerkingspartners benoemde dit

expliciet in relatie tot personele wisselingen. Daarom heeft Rhenam Wonen de afgelopen jaren bewust geïnvesteerd in samenwerking met collega-corporaties in de regio. Er zijn verschillende manieren om die samenwerking verder uit te bouwen, waarvan een fusie er één is. Voor ons is een fusie geen doel op zich, maar een mogelijk instrument om onze volkshuisvestelijke opgaven ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren.

De samenwerking met onze collega-corporaties is de afgelopen jaren verder geïntensiveerd. Soms gebeurt dat in regionaal verband, soms met een kleinere groep rondom een specifiek vraagstuk. Voorbeelden hiervan zijn de implementatie van ons nieuwe primaire systeem en de oprichting van een gezamenlijk team van projectontwikkelaars. Deze samenwerking zetten we voort en breiden we waar mogelijk verder uit.

- De precieze rol van de corporatie en de taakafbakening met samenwerkingspartners valt nog verder te ontwikkelen om te komen tot nieuwe verbindende arrangementen voor buurten en wijken.

Reactie

Niet alleen wij werken aan zorgzame en inclusieve buurten; ook voor onze partners is dit een belangrijk thema. Daarover zijn we al met elkaar in gesprek. In Achterberg werken we bijvoorbeeld concreet aan de voorbereiding van een wooncommunity. Daarbij zullen we als partners gezamenlijk moeten verkennen wat bewoners van ons nodig hebben en wat wij vervolgens van elkaar nodig hebben om bewoners optimaal te ondersteunen in de ontwikkeling naar zorgzame buurten. Daarbij hoort ook het gesprek over rollen en taakafbakening, met oog voor het grijze gebied en met de bereidheid om – in het belang van bewoners – soms over de eigen grenzen heen te stappen.

- Agendeer de inkomensafhankelijke huurverhoging in het overleg met de huurdersorganisaties en gemeenten.
- Zoek samen met gemeenten en projectontwikkelaars actief naar creatieve vormen om woningen toe te voegen.



Reactie

Op beide punten zijn we regelmatig in gesprek met onze partners. De inkomensafhankelijke huurverhoging staat structureel op de agenda van het overleg met onze huurdersorganisaties. Op dit punt geldt: we agree to disagree. Inmiddels lijkt het erop dat de inkomensafhankelijke huurverhoging wettelijk wordt geregeld; die ontwikkeling wachten we af.

Waar huurdersorganisaties, Rhenam en de gemeenten het wél volledig over eens zijn, is de noodzaak om te zoeken naar creatieve mogelijkheden om woningen toe te voegen. Inmiddels loopt hier een onderzoek naar. We zijn het dan ook met de visitatiecommissie eens dat hier kansen liggen.

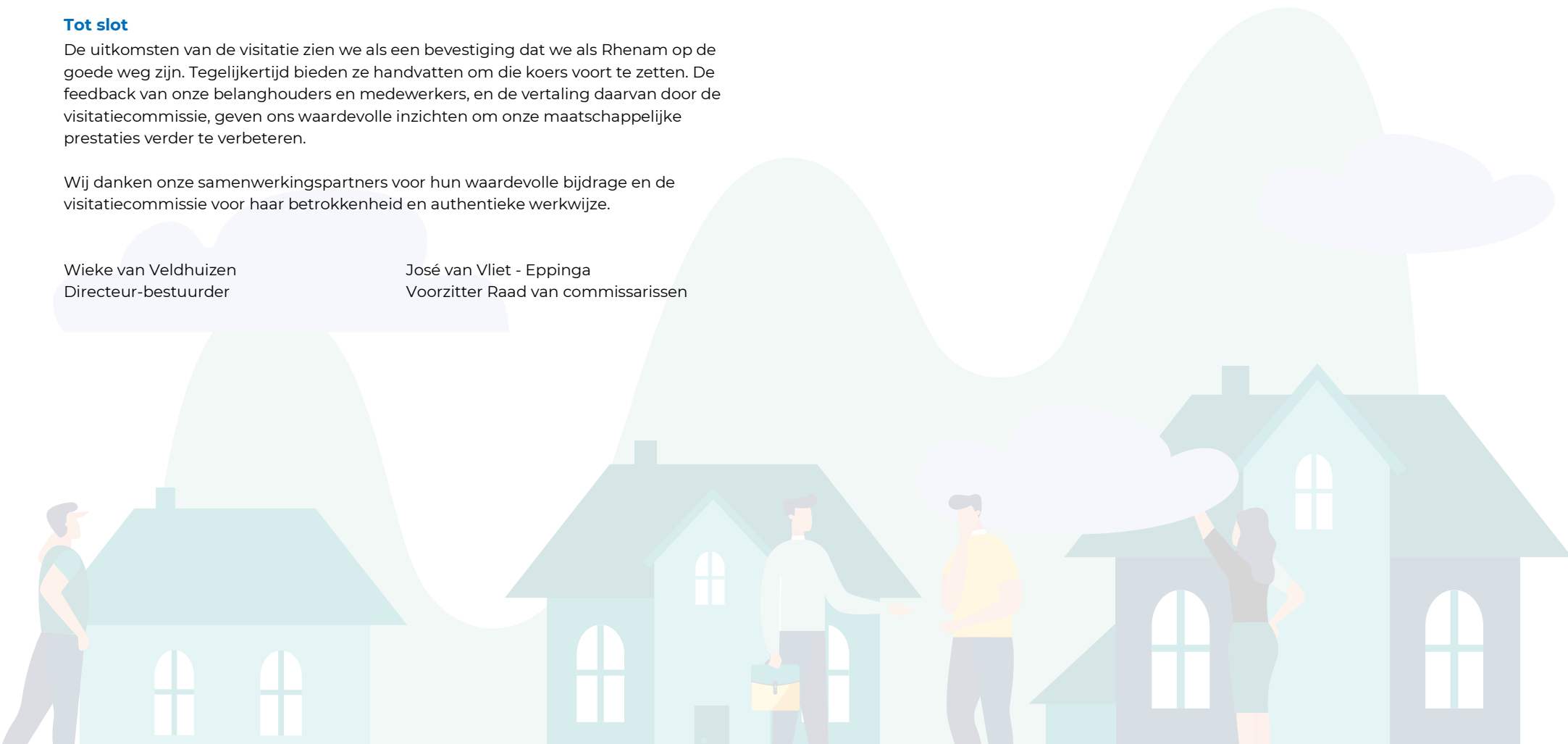
Tot slot

De uitkomsten van de visitatie zien we als een bevestiging dat we als Rhenam op de goede weg zijn. Tegelijkertijd bieden ze handvatten om die koers voort te zetten. De feedback van onze belanghouders en medewerkers, en de vertaling daarvan door de visitatiecommissie, geven ons waardevolle inzichten om onze maatschappelijke prestaties verder te verbeteren.

Wij danken onze samenwerkingspartners voor hun waardevolle bijdrage en de visitatiecommissie voor haar betrokkenheid en authentieke werkwijze.

Wieke van Veldhuizen
Directeur-bestuurder

José van Vliet - Eppinga
Voorzitter Raad van commissarissen



B Geïnterviewden

De geïnterviewden van Rhenam Wonen

Naam	Functie
Rhenam Wonen	
Wieke van Veldhuizen	Bestuurder
Bianca van Rooijen	Bestuurssecretaris
Sander Spekle	Medewerker
Bertil Wielink	Medewerker
Julian van den Brink	Voorzitter OR en medewerker
Matthijs van der Molen	Lid OR en medewerker
Raad van Commissarissen	
José van Vliet - Eppinga	Voorzitter
Rikky van Osch,	Vicevoorzitter
Arjen Zandstra	Lid
Cees Henzen	Lid
Eric Rijnders	Lid

De samenwerkingspartners van Rhenam Wonen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende samenwerkingspartners gesproken.

Organisatie	Naam	Functie
Huurdersvertegenwoordiging		
HPF A&O	G. van Gene	Voorzitter
Gemeenten		
Rhenen	G. de Laat	Wethouder
	K. Wortelboer	Beleidsadviseur wonen
Utrechtse Heuvelrug	R. Jorg	Wethouder
	J. Hopmans	Beleidsadviseur wonen
	K. Nooijen	Beleidsadviseur zorg en welzijn
Overige samenwerkingspartners		
Ketenpartners		
Weijmens Totaal onderhoud	C. van den Berg	Bedrijfsleider GO
	L. Verboom	Klantmanager
Zorg en welzijn		
QuaRijn	Anno Nijholt	Directeur Service Center
Welzijn Rivierenstroom	S. van Rijkom	Directeur-bestuurder
	N. Heshof	Coördinator buurtbemiddeling
Styx	B. van den Brink	Vennoot
Zorggroep Charim	R. van den Berg	Directeur
	P. Meijer	Strategisch manager vastgoed
Woningcorporaties		
Nabij Wonen	C. Schuurmans	Directeur-bestuurder
Veenvesters	T. van Haarst	Directeur-bestuurder
Woningstichting Barneveld	M. Peek	Directeur-bestuurder
Woningcorporaties Foodvalley	L. van Zandbrink	Programmamanager Regionale Samenwerking Woningcorporaties





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GC Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl