

Midden in Rhenen!



JAARBERICHT RHENENSE WONINGSTICHTING 2013



Rhenense
Woningstichting



De menselijke maat in wonen



Terugblik

Het jaar 2013 was voor de Rhenense Woningstichting (RWs) een bijzonder jaar. Ondanks de onzekere financiële- en marktomstandigheden zijn we erin geslaagd om de voorgenomen investeringen in nieuwbouw, herstructurering en (groot) onderhoud onverkort te realiseren. Met de oplevering van Het Rhenense Hof en het eerste van drie appartementencomplexen aan de Valleiweg zijn belangrijke stappen gezet voor de volkshuisvesting in Rhenen.

Voor de organisatie kenmerkt 2013 zich door de bestuurswisseling die halverwege het jaar heeft plaatsgevonden. De heer Eep van Dijk heeft na een dienstverband van 41 jaar afscheid genomen van de organisatie en is opgevolgd door ondergetekende.

Onze strategie voor de komende jaren is verwoord in het Ondernemingsplan 2013-2016. Wij zetten ons in voor goed en betaalbaar wonen in de gemeente Rhenen. De RWs is een financieel gezonde corporatie, met een focus op financiële sturing en risicobeheersing. Dit beleid zullen we de komende jaren voortzetten. Door deze solide basis zijn wij in staat om ons (nog steeds) sterk te blijven maken voor de volkshuisvesting in Rhenen.

De gevolgen van het Rijksbeleid zullen echter, net als in 2013, ook het komend jaar van invloed zijn op ons handelen. De verhuurdersheffing en de saneringsheffing hebben grote financiële consequenties. Ook de herziening van de Woningwet heeft consequenties voor onze organisatie, strategisch voorraadbeleid en huurprijsbeleid. Wij gaan de toekomst echter met vertrouwen tegemoet. We richten ons op onze kerntaken, doelmatigheid én doeltreffendheid.

Tot slot spreek ik een woord van dank uit naar onze medewerkers, huurders en andere belanghouders. Zonder hun grote betrokkenheid en inzet kunnen we onze bijzondere volkshuisvestelijke prestaties niet realiseren.

*Martijn Rink
Directeur/bestuurder*



Midden in Rhenen!



Ook in 2013 hebben we ons ingezet voor goed en betaalbaar wonen in de gemeente Rhenen. We deden dit niet alleen, maar werkten samen met onze huurders, gemeente en andere belanghouders. We staan midden in de Rhenense samenleving. We werkten in 2013 aan 'goed wonen' door onze woningen op hoog kwaliteitsniveau te onderhouden. In 2013 leverden we bovendien 71 nieuwe huurappartementen op. Een mooi resultaat voor de Rhenense woningmarkt waar we trots op zijn.

Helaas zijn er ook minder positieve ontwikkelingen. De gevolgen van het Rijksbeleid zijn de komende jaren van grote invloed op onze uitgaven. De verhuurdersheffing loopt voor de RWs (Rhenense Woningstichting) tot 2017 op tot ruim € 6,6 miljoen. Dit geld kunnen we niet investeren in Rhenen. Het kan niet anders dan dat dit ons werk in de toekomst gaat beïnvloeden. Want ook wij kunnen elke euro maar één keer uitgeven.

Bewoners denken mee

De mening en wensen van huurders gebruiken wij om ons werk (nog) beter te doen. De RWs heeft in maart 2013 een woonpanel gehouden. We vroegen aan Rhenense senioren wat hun woonwensen zijn. Ook vroegen we hoe zij in de toekomst het liefste zorg zouden ontvangen. De uitkomsten gebruiken we om deze doelgroep in de toekomst nog beter te kunnen bedienen.

In 2013 hebben we een peiling over leefbaarheid gehouden onder het Rhenen-Panels. Dit is een digitaal klantenpanel van 430 huurders, woningzoekenden en andere belangstellenden uit Rhenen, Elst en Achterberg.

Sinds 2009 is er een bewonerscommissie die meepraat over de plannen voor sloop en nieuwbouw van de wijk Vreewijk. De commissie wordt bijgestaan door een adviseur van de Woonbond.



Wonen, zorg en welzijn

Om maatschappelijke doelen in Rhenen helder te krijgen en (samen) te realiseren, werken we samen met onze lokale belanghouders. Ieder vanuit zijn eigen professie. Een voorbeeld hiervan is de verplaatsing van zorg- en welzijnstaken van de Rijksoverheid naar de gemeente. De gemeente wordt verantwoordelijk voor het bieden van zorg aan langdurig zieken of ouderen. Hier hebben zorg- en welzijnsinstellingen en de RWs ook een taak in door hun aanbod hierop af te stemmen. In 2013 organiseerden wij een conferentie voor de gemeente, bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties met als thema: kun je in Rhenen gezond oud worden?

De gemeente Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in het najaar van 2013 in nauwe samenwerking met de RWs de 'Woonvisie' vastgesteld. Hoofconclusie is dat er voor nu en in de toekomst voldoende aanbod van sociale woningbouw is in de gemeente Rhenen. Er is wel behoefte aan verandering van het bestaan-

de bezit, aangepast aan de woonbehoefte van een toenemend aantal senioren, die langer thuis blijven wonen. Hier richten wij ons dan ook op.

Onderhoud en verkoop

Wij hebben 2.155 woningen: 1.689 in Rhenen, 48 in Achterberg en 418 in Elst. Aan onderhoud aan onze huurwoningen gaven we in 2013 € 2,2 miljoen uit. Eind 2007 ontvingen 168 huurders het bericht dat ze hun huurwoning konden kopen. In de loop van de jaren hebben we er 51 verkocht. In 2013 zijn er geen woningen verkocht.





Nieuwe woningen



Het Rhenense Hof

In november 2013 werd Het Rhenense Hof officieel geopend. Op deze plek in Binnenstad-Oost bouwde VolkerWessels Vastgoed 94 appartementen, commerciële ruimten, een ondergrondse parkeergarage en een supermarkt. De RWs heeft vijftig appartementen afgenomen voor de verhuur. Alle woningen zijn inmiddels verhuurd.

Valleiweg

Aan de Valleiweg/Lijsterberg in Rhenen-Noord slopen we drie flats en bouwen er drie nieuwe woongebouwen voor terug. In september 2013 openden we het eerste woongebouw, met 21 appartementen. Het tweede gebouw willen we opleveren in 2014, terwijl het derde gebouw in 2015 gepland staat. De appartementen zijn in principe bestemd voor senioren en voldoen aan alle kwaliteitseisen voor langdurig zelfstandig wonen. Op die manier willen we doorstroming bevorderen. De vrijkomende en vaak grote eengezinswoningen komen dan beschikbaar voor gezinnen.

Vreewijk

Vreewijk is een tuindorp gebouwd in de jaren twintig. We willen 82 eengezinswoningen slopen en vervangen door nieuwbouw, in twee fasen. In 2013 hebben de gemeente Rhenen en de RWs een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. De prognose is dat we in 2014/2015 kunnen starten met de sloop en bouw van de eerste fase.





Onze dienstverlening



Kwaliteit dienstverlening

Sinds 2003 is de RWs in het bezit van het KWH–Huurlabel (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Het KWH onderzoekt hoe het staat met de dienstverlening aan huurders. In 2012 waren we 44e op de ranglijst. In 2014 vindt opnieuw een meting plaats. Doelstelling is om nog hoger op de ranglijst te komen.

Een veilige, leefbare woonomgeving

Ook in 2013 investeerden we in een woonomgeving die schoon, heel en veilig is en blijft. Hieraan gaven we € 130.000 uit.

Het verhuren van woningen

Sinds 2011 moeten woningcorporaties negentig procent van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229 (prijsspeil 1 januari 2013). We hebben ons ruimschoots aan deze Europese norm gehouden. Woningen die vrijkomen, bieden we samen met de corporaties in Wageningen, Rhenen, Ede en Veenendaal aan via Huiswaarts.nu. In 2014 komen daar Barneveld en Scherpenzeel bij. Eind 2013 waren er 31.097 woningzoekenden ingeschreven, waarvan 2.150 uit de gemeente Rhenen.



Jaarlijkse huurverhoging

In 2013 zijn de huren inkomensafhankelijk verhoogd, conform het Rijksbeleid. Enerzijds om compensatie voor de verhuurdersheffing te vinden en anderzijds om de prijs meer in lijn te brengen met de kwaliteit. De huurprijzen bij de RWs bedragen namelijk gemiddeld 59% van de maximaal redelijke huurprijs. Dit is aanzienlijk lager dan de landelijke norm van 70%.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Een belangrijk thema de komende jaren is de betaalbaarheid én bereikbaarheid van onze woningen voor onze (toekomstige) huurders. Betaalbaarheid staat voorop, bezien vanuit de woonlasten van de huurders in relatie tot het inkomen. Dit komt niet al-

leen tot uitdrukking in ons huurprijsbeleid, maar ook in onderzoek naar energiebesparende maatregelen en investeringen. Bij onze nieuwbouw houden we hier nadrukkelijk rekening mee.

Milieu en duurzaamheid

Vanzelfsprekend voldoen wij op dit vlak aan de wettelijke verplichtingen. Als maatschappelijke organisatie willen we waar dat financieel kan, ons extra inzetten voor duurzame en energiezuinige maatregelen. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van zonne-energie in de nieuwe appartementen aan de Valleiweg/Lijsterberg.



Balans per 31 december 2013

(bedragen x € 1.000)

Toelichting jaarresultaat 2013

De RWs heeft haar financiële huishouding goed op orde. Ernst & Young accountants heeft de jaarrekening in mei 2014 goedgekeurd en heeft daartoe een ondertekende goedkeurende accountantsverklaring afgegeven.

Het financiële jaarresultaat over 2013 bedraagt € 3,7 miljoen en is verslechterd met 4,1 miljoen ten opzichte van 2012. Dit is vooral veroorzaakt door waarderings-effecten in het woningbezit en belastingen. De solvabiliteit (het vermogen om op de lange termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen) is 82% en licht gestegen ten opzichte van 2012 (79%).

Activa	31-12-2013	31-12-2012
Materiële vaste activa	94.890	93.017
Vastgoedbeleggingen	5.008	4.769
Financiële vaste activa	1.008	2.386
Vlottende activa	22.110	22.188
Totaal activa	123.016	122.360

Passiva	31-12-2013	31-12-2012
Eigen vermogen	100.390	96.278
Voorzieningen	3.064	4.174
Langlopende schulden	16.945	18.380
Kortlopende schulden	2.617	3.528
Totaal passiva	123.016	122.360



Winst- en Verliesrekening 2013

(bedragen x € 1.000)

Complete jaarverslag

Het complete jaarverslag vindt u op www.rhenesewoningstichting.nl, klik op 'wie zijn wij' en vervolgens op beleidsdocumenten.

Colofon

Uitgave: Rhenense Woningstichting,
Binnenhof 9, 3911 NP Rhenen.

Omschrijving	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten	12.150	11.701
Bedrijfslasten	9.195	7.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-77	0
Bedrijfsresultaat	2.878	4.572
Saldo financiële baten en lasten	-311	-223
Resultaat voor belastingen	2.567	4.349
Belastingen	1.134	3.426
Resultaat na belastingen	3.701	7.775