



20 JAAR



Inhoudsopgave

Nieuwbouw

270 woningen, waarvan 205 voor de verhuur en 65 voor de verkoop

pagina 4

Sloop/nieuwbouw

Sloop van 102 woningen, waarvoor we er 113 terugbouwen

pagina 16

Sloop/nieuwbouw in voorbereiding

Sloop/nieuwbouw van 82 woningen

pagina 19

Renovatie

171 portieketagewoningen op hoog niveau gerenoveerd

pagina 20

Aankopen

57 woningen en een bibliotheek

pagina 22



Twintig jaar Rhenense Woningstichting

Op 19 april 2013 was het twintig jaar geleden dat de Rhenense Woningstichting werd opgericht. Voorheen was het een onderdeel van de gemeente (het gemeentelijk woningbedrijf). Een mooi moment om eens terug te kijken op wat de Rhenense Woningstichting sindsdien heeft kunnen betekenen voor de Rhenense gemeenschap. Dat is heel wat, dat tonen de cijfers en feiten in dit boekje aan, maar u kunt het vooral met uw eigen ogen zien als u in Rhenen, Elst of Achterberg een ommetje maakt. En daar ben ik best trots op.

De laatste tijd komen corporaties niet zo positief in het nieuws. Ook daarom laat ik u graag zien waar de Rhenense Woningstichting de afgelopen twintig jaar haar geld aan uitgegeven heeft. In dit boekje leest u over onze nieuwbouw-, sloop/nieuwbouw-, renovatie- en aankoop projecten. Met deze projecten hebben we er voor gezorgd dat mensen in Rhenen, Elst en Achterberg betaalbaar en goed kunnen wonen. Uiteraard hebben we ons hiernaast ook ingezet voor onze (toekomstige) huurders door te investeren in leefbaarheid en in wonen met zorg. Ook hebben wij veel aandacht besteed aan een goede dienstverlening (mede gewaarborgd door het KWH-label).

De geschiedenis

Op 1 januari 1994 werden woningcorporaties officieel verzelfstandigd en werden 'de gouden koorden' met het Rijk doorgesneden. Dat betekende: geen rijkssubsidies en geen ijksleningen meer. Kortom; woningcorporaties gingen op eigen benen staan en kregen meer eigen verantwoordelijkheid. De overheidsrol werd beperkt tot die van toezichthouder. Anno 2013 zijn woningcorporaties weliswaar nog altijd zelfstandig, maar bemoeit de overheid zich stevig met de corporatiewereld, onder andere door meer en meer heffingen en regels op te leggen. De cirkel is rond, zou je kunnen zeggen.

De cijfers

In de afgelopen twintig jaar hebben wij flink geïnvesteerd. In onderhoud, maar vooral ook in:

- Nieuwbouw: we bouwden 270 woningen, waarvan 205 voor de verhuur en 65 voor de verkoop.
- Herstructurering: we sloopten 54 woningen (later in 2013 en 2014 nog eens 48). Daarvoor bouwen we er tot en met 2015 113 terug.
- Renovatie: we renoveerden 171 woningen op hoog niveau.
- Aankoop: 57 woningen en een bibliotheek.

We investeerden in dit alles (exclusief nieuwbouwwoningen voor de verkoop en onderhoud) € 46.850.000.

Bijdrage

Hiermee heeft de Rhenense Woningstichting een forse bijdrage geleverd aan het wonen, de leefbaarheid en in de economie van de gemeente Rhenen. Van onze huurders (en andere inwoners van de gemeente Rhenen) hebben wij daar veel waardering voor gekregen. Dat is onder andere uit diverse tevredenheidsonderzoeken gebleken. Wij zijn daar uiteraard heel blij mee. Die positieve reacties hebben ons gesteund op momenten dat we deze waardering van anderen niet kregen. Want uiteindelijk stond en staat bij ons altijd voorop dat we ons werk doen voor huurders en woningzoekenden met een beperkt inkomen. Als zij tevreden zijn, zijn wij het ook.

Afscheid

Na ruim veertig jaar in de Rhenense volkshuisvesting gewerkt te hebben, waarvan bijna twintig jaar als directeur van de Rhenense Woningstichting, zet ik eind juni 2013 een punt achter mijn werkzame leven.

Ik wil alle huurders, collega's en relaties van harte bedanken voor het fijne contact en de prettige samenwerking.

Rhenen, juni 2013

Eep van Dijk, directeur/bestuurder

Zandheuvelstraat en Spitsbergerpad in Rhenen

In opdracht van het gemeentelijk woningbedrijf – de voorloper van de Rhenense Woningstichting - werden hier achttien huurwoningen voor senioren gebouwd. Ontwerp: Nationale Woningraad uit Baarn.
Bouw: Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. uit Rhenen.



Begin project:

besluit gemeente sloop/nieuwbouw in 1988. Start sloop in 1992.
Start bouw in december 1993.

Oplevering:

juli 1994

Investering:

€ 945.000

Bijzonderheden:

Dit is het eerste project waarbij de Rhenense Woningstichting eindverantwoordelijk was voor de bouw en oplevering. De (voorbereiding op de) nieuwbouw van deze woningen viel nog onder de verantwoordelijkheid van het gemeentelijk woningbedrijf, de rechtsvoorganger van de Rhenense Woningstichting.

Met de bouw van deze woningen maakten we een begin met het anticiperen op de vergrijzing in de gemeente Rhenen, die in de jaren '90 inzette. Op deze locatie stonden dertien woningen, die voor 1900 gebouwd waren. De sloop van deze woningen ging niet zonder slag of stoot, omdat één van de bewoners niet wilde vertrekken. Daarop besloten we de twaalf andere woningen te slopen en de zijgevel van de hoekwoning van deze bewoner te stutten. Uiteindelijk koos de bewoner er voor om zijn woning alsnog te verlaten.

Lijsterberg/Larikslaan in Rhenen

Tien seniorenwoningen, gebouwd in opdracht van het gemeentelijk woningbedrijf (rechtsvoorganger van de Rhenense Woningstichting).
Ontwerp: Nationale Woningraad Baarn. Bouw: J. Nieuwenhuis B.V. uit Rhenen in samenwerking met Klok B.V. uit Druten.



nieuwbouw

Begin project:

eerste overleg in 1992. Start bouw in april 1994.

Oplevering:

december 1994

Investering:

€ 510.000

Bijzonderheden:

Op deze locatie stond vroeger de Christelijke Bergmavo. De dertien woningen die we in 1994 bouwden, staan in twee rijen; één van zes en één van zeven woningen. Drie van de woningen heeft de bouwer verkocht.

De voorbereiding op de nieuwbouw viel nog onder de verantwoordelijkheid van het gemeentelijk woningbedrijf. De Rhenense Woningstichting was verantwoordelijk voor de bouw en oplevering van de woningen.

Wilhelminahof in Rhenen

24 huurappartementen voor senioren. Ontwerp: Architectenbureau Feenstra uit Arnhem. Bouw: Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. uit Rhenen.



Begin project:

eerste overleg in 1994. Start bouw in 1996.

Oplevering:

december 1996

Investering:

€ 1.450.000

Bijzonderheden:

Op de locatie waar nu deze woningen staan, stonden voorheen de openbare Wilhelminamavo en een gymlokaal dat ook door verschillende lagere scholen werd gebruikt.

Omdat het een markant gebouw was, hebben verschillende instellingen, waaronder de bond Heemschut en het Cuypersgenootschap, verwoede pogingen gedaan om het gebouw op de rijksmonumentenlijst te krijgen. Dat heeft met name de voorbereiding van de bouw behoorlijk vertraagd. Onze visie was dat het niet mogelijk was om het gebouw volledig te behouden.

Uiteindelijk konden alle partijen zich in het volgende vinden: de entree met de twee daarachterliggende leslokalen en fietsenberging van het bestaande gebouw werden behouden. De overige leslokalen werden losgezaagd van de entree en gesloopt. In de stijl van het gesloopte deel hebben we 24 seniorenwoningen gebouwd.

De Rhenense Woningstichting heeft de entree van het gebouw met de voormalige fietsenberging en de twee bijbehorende leslokalen verkocht aan een ingenieursbureau dat er tot op de dag van vandaag (anno 2013) zijn kantoor heeft.

Achterbergsestraatweg en Oude Dijksestraat in Rhenen

Achttien huurappartementen voor senioren aan de Achterbergsestraatweg en 28 koopappartementen aan de Oude Dijksestraat in Rhenen. Ontwerp: Huibers & Jarring uit Veenendaal.
Bouw: Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. uit Rhenen.



Begin project:

eerste overleg in 1995. Start bouw in 1998.

Oplevering:

juli 1999

Investering:

Totale kosten € 5.445.000.

Aandeel Rhenense Woningstichting: € 1.429.000

Bijzonderheden:

Op deze locatie stonden enkele oude woningen (waarvan een deel onbewoonbaar verklaard) en een kolenhandel en transportbedrijf van de gebroeders de Kruijf. Het gemeentelijk beleid was en is nog steeds, dat overlast veroorzakende bedrijven naar industrieterrein Remmerden verplaatst moeten worden. Daarom heeft de gemeente het bedrijf in de jaren negentig met provinciale subsidie uitgekocht en verhuisd. De gemeente heeft vervolgens met een ontwikkelaar om tafel gezeten om het hele gebied te herontwikkelen. De partijen bereikten uiteindelijk geen overeenstemming.

Vervolgens heeft de gemeente Rhenen de Rhenense Woningstichting in 1995 gevraagd een plan te maken voor dit gebied. We maakten een voorstel voor de bouw van drie woontorentjes. Eén met huurwoningen en twee met koopwoningen. In het plan hadden wij geen budget opgenomen om nieuwe parkeerplaatsen te maken, omdat wij meenden dat er voldoende parkeergelegenheid was rondom de te bouwen appartementen.

De gemeente Rhenen dacht hier anders over, vreesde parkeerproblemen en besloot dat er een parkeergarage bij de appartementen moest komen. Dit was uiteraard voor de Rhenense Woningstichting een forse financiële tegenvaller. Toch hebben we besloten de appartementen én de parkeergarage te bouwen. Om de financiële tegenvaller wat te compenseren, besloten we de parkeergarage te verkopen aan de kopers van de koopwoningen.

Op de parkeergarage hebben we – volgens de eisen van de gemeente – een parkeerdek gebouwd, waar niet of nauwelijks geparkeerd wordt. Het door de gemeente voorziene parkeerprobleem bij deze woningen heeft zich dus niet voorgedaan.

Larekamp en omgeving in Elst (U)

Vijftien huurwoningen voor senioren en 37 (eengezins)koopwoningen. Ontwerp: Architectenbureau Clevis Kleinjans BV uit Venlo.
Bouw: Gebroeders Van Wanrooy B.V. uit Geffen.



Begin project:

eerste overleg in 1998. Start bouw in 2000.

Oplevering:

november 2001

Investering:

totale kosten € 5.440.000, aandeel Rhenense Woningstichting € 1.605.600

Bijzonderheden:

Deze woningen waren een verrijking voor het dorp Elst, want er waren jarenlang geen goedkope huurwoningen voor senioren gebouwd.

Na ruim een jaar onderhandelen hebben wij de grond voor dit project van de gemeente Rhenen gekocht. Dit proces duurde zo lang, omdat de Rhenense Woningstichting en de gemeente Rhenen het niet eens waren over met name de kavelgrootte voor de grondgebonden seniorenwoningen. De gemeente vond dat een kavel van 120 m2 per woning meer dan voldoende was. De Rhenense Woningstichting vond een kavel van 150 m2 per woning noodzakelijk. Uiteindelijk is de gemeente hiermee akkoord gegaan.

Naast de vijftien huurwoningen, bouwden we in dit project 37 koopwoningen. De winst die wij op de verkoop van deze woningen hebben gemaakt, hebben wij ingezet om de huurwoningen op deze plek betaalbaar te houden voor mensen met een beperkt inkomen.

Nateland en Stuivenes in Achterberg

Dertien seniorenwoningen en vier woningen met daarin twee groeps-woningen voor twaalf mensen met een verstandelijke beperking.

Ontwikkeling: Gebroeders Van Wanrooy B.V. uit Geffen.

Ontwerp: Kokon architecten uit Rotterdam. Bouw: Gebroeders Van Wanrooy B.V. uit Geffen. De Rhenense Woningstichting heeft zeventien woningen aangekocht voor de verhuur.



nieuwbouw

Begin project:

eerste overleg in 1999. Start bouw in 2005.

Oplevering:

mei/juli 2006

Investering:

€ 2.000.000

Bijzonderheden:

Van Wanrooy uit Geffen heeft in het plan Achterberg-West 105 woningen gebouwd. Daarnaast was er nog een aantal vrije kavels. Wij hebben zeventien woningen van de ontwikkelaar/bouwer afgenomen voor de verhuur.

Lange tijd leek het er op dat de Rhenense Woningstichting geen rol zou spelen in dit project. De Rhenense Woningstichting kon zich namelijk niet vinden in het aantal woningen dat de ontwikkelaar gepland had op de locatie die bestemd was voor de verhuur. Hierdoor zou er te weinig ruimte overblijven voor een redelijke achtertuin bij de woning, vonden wij. Uiteindelijk heeft de ontwikkelaar na overleg met ons toch ingestemd met onze voorwaarden.

Verlengde Acacialaan in Rhenen

Twaalf huurappartementen voor senioren. Ontwerp: Architecten-
bureau Huibers & Jarring uit Veenendaal. Bouw: Grootheest Bennekom.



Begin project:

eerste overleg in 2000. Start bouw in 2007.

Oplevering:

april 2008

Investerings:

€ 2.200.000

Bijzonderheden:

Op deze locatie stond een gymlokaal dat door verschillende scholen en verenigingen gebruikt werd. Nadat de gemeente Rhenen besloten had dit gebouw af te stoten, kwam de locatie vrij voor woningbouw.

Aanvankelijk wilden we hier elf woningen en een gemeenschappelijke ruimte bouwen. Omdat het niet lukte een exploitant voor de gemeenschappelijke ruimte te vinden, besloten we voordat de bouw van start ging, van deze ruimte een woning te maken.

De woningen hebben zonneboilers voor de warmwatervoorziening. De zonneboilers worden weer van energie voorzien door de zonnepanelen die we op het gebouw geplaatst hebben. Aan de achterkant van het gebouw is een gemeenschappelijke tuin voor alle bewoners.

De Tabakshof in Elst

Zestien huurappartementen voor senioren en twaalf verpleeghuis-
plaatsen. Ontwerp: Clevis, Kleinjans architecten uit Venlo.
Bouw: Aannemersbedrijf Van Spanje B.V. uit Elst(U).



nieuwbouw

Begin project:

eerste overleg in 2002. Start bouw in 2008.

Oplevering:

november 2009

Investering:

€ 5.150.000

Bijzonderheden:

Dit project is tot stand gekomen in goed overleg met zorgverlener QuaRijn. QuaRijn is de huurder van de verpleeghuisplaatsen en de bijbehorende algemene ruimten. Het project is voor het dorp Elst een aanwinst voor senioren die aangewezen zijn op zorg.

Het was de bedoeling dat inwoners van Elst met de komst van de Tabakshof dicht bij huis terecht zouden kunnen voor verpleeghuiszorg. QuaRijn besloot na de oplevering van het gebouw uit exploitatie technisch oogpunt om de verpleeghuisplaatsen uitsluitend toe te wijzen aan mensen die bovenop de AWBZ vergoeding een forse eigen bijdrage kunnen betalen. Daarmee werd de indertijd gekozen insteek –namelijk verpleeghuiszorg, toegankelijk voor alle inwoners van Elst - ondermijnd.

Stationsweg in Rhenen

Negen huurappartementen voor senioren.
Ontwerp: Kokon architecten uit Rotterdam.
Bouw: Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. uit Rhenen.



Begin project:

eerste overleg in 2002. Start bouw in 2009.

Oplevering:

april 2010

Investering:

€ 2.120.000

Bijzonderheden:

In december 2002 kocht de Rhenense Woningstichting deze locatie waar in het verleden het politiebureau stond. Vanaf de Stationsweg is het centrum te voet en nagenoeg zonder hoogte verschillen te bereiken. Dit maakt het een prima locatie voor seniorenwoningen.

Na de presentatie van onze plannen voor de bouw van de appartementen, protesteerden omwonenden tegen de bouw. Volgens hen zou de bouw (in drie lagen) te hoog en te massaal worden en er zou een parkeerprobleem ontstaan. Op verzoek van het gemeentebestuur hebben we een bemiddelingsbureau in de arm genomen om er samen met de gemeente en omwonenden uit te komen. Dit is niet gelukt. Zowel het mediationtraject als de wisseling van het gemeentebestuur in 2006 hebben er toe geleid dat de bouw jarenlang is uitgesteld.

Uiteindelijk heeft de rechtbank de omwonenden op 22 september 2008 in het ongelijk gesteld. Vanaf dat moment zijn we verder gegaan met de (voorbereidingen voor de) bouw aan de Stationsweg.

De Rank in Rhenen

32 huurwoningen voor senioren aan de Prins Bernhardstraat en Achterbergsestraatweg in Rhenen. Ontwerp: InTex architecten uit Arnhem. Bouw: Van Driesten Bouw en ontwikkeling uit Harskamp.



Begin project:

eerste overleg in 2005. Start bouw in 2009.

Oplevering:

november 2010

Investering:

€ 6.050.000

Bijzonderheden:

Ondanks de zeer hoge prijs die de gemeente vroeg voor de grond (meer dan € 40.000 per appartement), hebben we vol overtuiging besloten om dit gebouw te realiseren. De Rank is namelijk vanwege de vraag naar seniorenwoningen en vanwege de uitstraling van het gebouw een verrijking voor de Rhenense gemeenschap.

Alle woningen hebben twee slaapkamers en een groot balkon of terras. Van de 32 woningen zijn er 28 rolstoelgeschikt. Achter het gebouw is een grote en prachtige tuin met een jeu de boules baan aangelegd.

Deze tuin viel zo groot uit, omdat de gemeente Rhenen (in tegenstelling tot de Rhenense Woningstichting) een parkeerprobleem bij het gebouw voorzag. Om dit te voorkomen, kocht de gemeente circa 2.500 m² grond aan van een particuliere eigenaar. Omdat het in een later stadium ook voor de gemeente duidelijk werd dat het voorziene parkeerprobleem zich toch niet zou voordoen, heeft de Rhenense Woningstichting ook die grond van de gemeente aangekocht. Omdat op die grond geen woningbouw gerealiseerd mocht worden, heeft de Rhenense Woningstichting deze grond gebruikt voor het aanleggen van een geweldige tuin met een parkachtige uitstraling. Aan de voorzijde is ruime parkeergelegenheid.

nieuwbouw

De Tollekamp in Rhenen

34 seniorenwoningen die deel uitmaken van woon-zorgcentrum de Tollekamp aan de Nieuwe Veenendaalseweg in Rhenen.
Ontwerp: Architectenbureau Verweij, Messnig & Partners uit Soest.
Bouw: Klaassen Bouwmaatschappij uit Dinxperlo.



Begin project:

eerste onderhandelingen in 1994. Start bouw in 2010.

Oplevering:

november 2011

Investering:

totale kosten € 18.000.000. Aandeel Rhenense Woningstichting € 9.000.000.

Bijzonderheden:

Dit project is tot stand gekomen in goed overleg met Zorggroep Charim. De voorbereidingen voor de bouw van de nieuwe Tollekamp hebben bijna zestien jaar geduurd. Daarover hebben mensen en organisaties zich in de loop van de jaren vaak negatief uitgelaten. Toch kijken wij daar als woningstichting anders tegenaan.

De lange voorbereidingstijd heeft er juist toe geleid dat er een woonzorgcentrum is gebouwd waar we lang mee vooruit kunnen. Toen wij in 1994 voor het eerst spraken over nieuwbouw of renovatie van de Tollekamp was de realiteit in de zorg namelijk een heel andere dan anno 2013 (en ook dan in 2011 bij de oplevering) het geval was).



In 1994 richtten de plannen voor de Tollekamp zich nog hoofdzakelijk op bewoners met een lichte zorgvraag. Anno 2013 komen mensen met een lichte zorgvraag volgens het beleid van de overheid niet meer in aanmerking voor een plek in een verzorgingshuis. Het beleid is dat zij zo lang mogelijk thuis blijven wonen.

Een modern woonzorgcentrum is dus hoofdzakelijk ingericht voor verpleeghuisbewoners die zware zorg nodig hebben, met daarnaast aanleunwoningen voor mensen met een lichte zorgindicatie. De Tollekamp is zo'n modern woonzorgcentrum geworden, dat daarmee bestand is tegen de ontwikkelingen in de zorg die elkaar in rap tempo opvolgen. Hadden we in 1994 meteen aan de bouw kunnen beginnen, dan was het gebouw hoogstwaarschijnlijk nu alweer verouderd geweest.

In de Tollekamp zijn ondergebracht:

- vijftig verpleeghuisplaatsen, met per groep een huiskamer
- Ruimten voor dagbehandeling en dagbesteding
- Een restaurant
- Een tandartsenpraktijk
- 25 lichte zorgplaatsen
- 34 driekamerappartementen van de Rhenense Woningstichting voor mensen met een lichte zorgindicatie

Het Rhenense Hof (Binnenstad-Oost, Rhenen)

Sloop dertig appartementen van de Rhenense Woningstichting, het voormalige gemeentehuis (exclusief het zogenoemde jongens-internaat), Betsys Café en gebouw plus woonhuis van taxibedrijf Van Sulichem. Goossen Te Pas Bouw B.V. Almelo bouwt er in opdracht van ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed B.V. (voorheen Planoform) 94 appartementen, commerciële ruimten, een ondergrondse parkeergarage en een supermarkt terug. De Rhenense Woningstichting neemt vijftig van de appartementen af voor de verhuur. De overige appartementen worden door de ontwikkelaar verkocht.
Architect: Huibers & Jarring uit Veenendaal.





Begin project:

eerste stappen van de ontwikkelaar in 1999. De Rhenense Woningstichting stapte in 2004 in het project. Start bouw: 2011.

Oplevering:

september 2013

Investering:

€ 3.158.000

Bijzonderheden:

In 2004 sloten wij ons op verzoek van de gemeente Rhenen bij dit project aan, dat tot dan toe alleen uit koopwoningen en commerciële ruimten bestond. Op de locatie aan de Nieuwe Veenendaalseweg stonden dertig kleine appartementen (HAT-eenheden) van de Rhenense Woningstichting. In de aanloop naar de sloop en nieuwbouw hebben we de dertig huurders begeleid naar een nieuwe woning.

Omdat de deelname van de Rhenense Woningstichting tot een extra financiële tegenvaller (€ 655.000) in het project leidde, spraken de gemeente, VolkerWessels en de Rhenense Woningstichting af om ieder één derde van dit tekort te dragen. In een later stadium deden wij het voorstel om ook het bestaande café op deze locatie in de plannen te betrekken, omdat wij vonden dat daardoor het project aan uitstraling zou winnen.

Dat café is uiteindelijk aangekocht en ook hierbij werd afgesproken dat de drie partijen elk één derde van de extra kosten zouden dragen. Totaal betekende dit voor de Rhenense Woningstichting een bijdrage van ongeveer € 300.000 aan dit project, exclusief de aankoopkosten van de nieuwe huurappartementen. De Rhenense Woningstichting ziet dit als een bijdrage aan het leefbaar maken en houden van het centrum van Rhenen.

De Rhenense Woningstichting zou aanvankelijk 22 nieuwe appartementen voor de verhuur afnemen. Dat zijn er uiteindelijk vijftig geworden.

Vanwege de economische omstandigheden in Nederland in het algemeen en de crisis op de woningmarkt in het bijzonder, verliep de verkoop van de appartementen van het Rhenense Hof in 2011 moeizaam. Om toch met de bouw te kunnen beginnen, besloot de Rhenense Woningstichting om achttien appartementen extra aan te kopen.

Begin 2013 bleek dat de ontwikkelaar ook de zes stadswoningen die in het Rhenense Hof zouden komen, niet verkocht kreeg. Daarom werd er voor dit deel van het plan een nieuw ontwerp gemaakt. De zes stadswoningen werden in het ontwerp vervangen door zestien kleine appartementen; zes koopappartementen en tien appartementen zonder lift, die de Rhenense Woningstichting besloot te kopen voor de verhuur.

Samengevat: in het plan Binnenstad-Oost zouden - naast de commerciële ruimten - 84 woningen komen, waarvan 22 huurwoningen van de Rhenense Woningstichting. Dat zou neerkomen op circa 26 procent sociale woningbouw. Na alle aanpassingen in het plan, werden het 94 woningen, waaronder vijftig huurwoningen van de Rhenense Woningstichting. Dat betekent dat ruim de helft van de woningen sociale huurwoningen zijn.

Lijsterberg/Valleiweg in Rhenen

Sloop 72 portieketagewoningen, waarvoor we 63 nieuwe nultrede appartementen terugbouwen, verdeeld over drie woongebouwen.

Architect: inTex architecten uit Arnhem.

Bouw: Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. uit Rhenen



Begin project:

eerste plannen in 2002. Start bouw eerste appartementengebouw in 2012, de overige twee in 2013 en 2014.

Oplevering:

naar verwachting wordt het eerste gebouw in september 2013 opgeleverd, de andere twee in respectievelijk 2014 en 2015.

Investering:

€ 12.450.000

Bijzonderheden:

In 1999 maakten de Rhenense Woningstichting en de gemeente Rhenen voor het eerst prestatieafspraken. Eén van de onderwerpen was de herstructurering van Rhenen-Noord, waartoe de woningen aan de Lijsterberg/Valleiweg behoren. In 2002 heeft de Rhenense Woningstichting, in samenwerking met de gemeente Rhenen, een masterplan laten maken voor dit gebied. De grote lijnen van dit plan waren: sloop van 262 woningen met een complete nieuwe inrichting en verkaveling van het gebied.

Helaas bleek dit plan niet haalbaar. De voornaamste reden was dat de gemeente geen enkele investering, ook niet in de aanleg van de nieuwe openbare ruimte, kon doen.

In 2005 besloot de Rhenense Woningstichting om de woningen aan de Valleiweg/Lijsterberg op de nominatie te zetten voor sloop/nieuwbouw op eigen terrein. Dit houdt in dat de openbare ruimte na de bouw alleen hersteld wordt en niet vernieuwd. Na jarenlange onderhandelingen met de gemeente over de stedenbouwkundige opzet en planologische onderzoeken konden wij begin 2011 een omgevingsvergunning aanvragen. Die vergunning werd in maart 2011 verleend. Vanaf dat moment konden wij beginnen met het uitplaatsen van de bewoners. Ondanks de instemming van een ruime meerderheid van de bewoners met de plannen waren er enkele bewoners die weerstand boden tegen de uitplaatsing. Uiteindelijk hebben we ook met deze bewoners tot overeenstemming kunnen komen.

Vreewijk in Rhenen

Sloop/nieuwbouw van 82 woningen Vreewijk in Rhenen. Ontwerp:
Mulleners & Mulleners architecten uit Amsterdam.
Bouwer: nog niet bekend.



Begin project:

eerste aanzet plannen in 2002. Start sloop/nieuwbouw: nog niet bekend.

Oplevering:

nog niet bekend

Investering:

nog niet bekend

Bijzonderheden:

Vreewijk is een tuindorp dat gebouwd werd tussen 1920 en 1926. Naar de huidige maatstaven (anno 2013) zijn het kleine woningen met een zeer hoog energieverbruik. Daarbij zijn de woningen zo oud, dat ze 'op' zijn. De Rhenense Woningstichting vindt sloop en nieuwbouw van de wijk de enige juiste en uitvoerbare optie.

Dit deelproject behoort tot het herstructureringsgebied Rhenen-Noord zoals we in de prestatieafspraken met de gemeente Rhenen in 1999 hebben vastgelegd. Zoals ook geldt voor de sloop/nieuwbouw aan de Valleiweg, is de gemeente Rhenen niet bereid om te investeren in het openbare gebied in dit deel van Rhenen-Noord.

Daarom besloten we in 2005 een plan te maken dat uitgaat van sloop/nieuwbouw op eigen grond, waarbij het tuindorp karakter behouden blijft. Het openbaar gebied kan daardoor blijven zoals het nu is.

In 2007 ging de gemeente Rhenen akkoord met dit plan voor sloop en nieuwbouw van de wijk in tuindorp-stijl. Dat werd vastgelegd in een gemeentelijk plan van aanpak. Desondanks meende de gemeenteraad in 2009/2010 dat de woningen niet gesloopt, maar gerenoveerd/gerestaureerd moesten worden. In februari 2011 heeft de nieuwe gemeenteraad dit besluit weer teruggedraaid en heeft besloten dat volledige sloop/nieuwbouw voorbereid kan worden. Sindsdien zijn wij in overleg met de gemeente over de voorwaarden rondom de sloop en nieuwbouw. Onze wens is dat de gemeente een faciliterende rol heeft in dit project. De gemeente ziet haar rol anders: ondanks dat zij niet in het gebied wil investeren en geen eigenaar is van de 82 woningen, wil de gemeente wel maximale zeggenschap in het project, met bijbehorend eisenpakket. Dit heeft ertoe geleid dat het overleg nu (anno 2013) twee jaar duurt en we nog niet met de uitvoering van het project zijn begonnen. Ondanks de huidige situatie gaan wij ervan uit dat binnen afzienbare tijd een einde komt aan dit lange en (te) kostbare traject, zodat de Rhenense Woningstichting ook hier mooie, nieuwe woningen kan bouwen.

Sinds 2009 is er een commissie van bewoners van Vreewijk die meepraat over de plannen. We overleggen geregeld met deze bewonerscommissie, die wordt bijgestaan door een adviseur van de Woonbond. We hebben een samenwerkingsovereenkomst met de commissie en in 2012 maakten we in overleg met bewonerscommissie een sociaal plan voor de sloop en nieuwbouw van de wijk.

Papaverstraat in Rhenen

Renovatie onder architectuur van 63 portieketagewoningen aan de Papaverstraat in Rhenen. Ontwerp: Feenstra architecten uit Arnhem. Aannemer: Van Spanje's aannemingsbedrijf B.V. uit Elst(U).



Begin project:

eerste plannen in 1994. Begin renovatie in 1998.



Oplevering:

1999

Investerings:

€ 1.420.000

Bijzonderheden:

In het midden van de jaren zestig werd er voor Rhenense begrippen een fors aantal (243) portieketagewoningen in Rhenen-Noord gebouwd. Dit was nodig om de woningnood in die jaren het hoofd te bieden. De portieketagewoningen waren geschikt voor gezinnen en bestonden hoofdzakelijk uit drie- en vierkamerwoningen.

In de jaren negentig was de woningnood grotendeels opgelost, waardoor de belangstelling – met name van gezinnen – voor de portieketagewoningen afnam. De Rhenense Woningstichting besloot daarom om deze woningen in principe te bestemmen voor starters op de woningmarkt. De woningen hebben een lage huurprijs.

Om de toen dertig jaar oude woningen moderner en aantrekkelijker te maken, kozen we voor een renovatie onder architectuur. De architectuur is met name in de buitenschil zichtbaar. Zo zijn de toegangspartijen uitgebouwd en afgesloten waardoor ze alleen voor de bewoners toegankelijk zijn. Het dak op de woningen is voorzien van een forse overstek waardoor de appartementen een geheel andere uitstraling hebben gekregen. Daarnaast heeft de Rhenense Woningstichting de directe omgeving van de woningen flink opgeknapt, waardoor de leefbaarheid aanzienlijk verbeterd is.

Akeleiplantsoen Korenbloemstraat en Klaproosstraat in Rhenen

Renovatie onder architectuur van 108 portieketagewoningen.
Ontwerp: inTex architecten uit Arnhem. Aannemer: Vastbouw Oost, Rijssen



Begin project:

eerste plannen in 2002. Begin renovatie in 2005.

Oplevering:

2006

Investering:

€ 5.320.000



Bijzonderheden:

Deze woningen werden gebouwd in de jaren zestig, toen er sprake was van woningnood. In de loop van de negentiger jaren nam de belangstelling voor deze woningen onder met name gezinnen af. Voor ons was dit aanleiding om deze woningen voor herstructurering (sloop/nieuwbouw) aan te merken. In de prestatieafspraken met de gemeente Rhenen, gemaakt in 1999, is Rhenen-Noord, waartoe deze woningen behoren, als herstructureringsgebied vastgelegd.

In 2002 hebben we in samenwerking met de gemeente een masterplan voor deze woningen opgesteld. In 2004 werd duidelijk dat sloop/nieuwbouw financieel niet haalbaar was. Een belangrijk struikelblok was dat de gemeente vond dat de Rhennense Woningstichting, naast de kosten voor de sloop en nieuwbouw van de woningen, ook de kosten van het aanleggen van nieuwe openbare ruimte op zich moest nemen. Hierdoor werd sloop en nieuwbouw voor de woningstichting niet meer haalbaar. Hiermee nam de gemeente Rhenen een standpunt in dat lijnrecht tegenover de visie stond van het toenmalige ministerie van VROM, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Aedes (vereniging van Woningcorporaties). In de handleiding 'de kosten in beeld, de kosten verdeeld' hadden deze partijen juist vastgelegd dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de openbare ruimten.

Vanwege de matige onderhoudsstaat, besloten wij ook deze woningen (net als in de Papaverstraat, zie pagina 20) onder architectuur te renoveren en met name te bestemmen voor starters. Wij zijn er met de architect en bouwer in geslaagd deze woningen en de buurt waarin ze staan een geweldig nieuwe en leefbare uitstraling te geven.

renovatie

Aankoop van 57 woningen en een bibliotheek

Investing;

De investering voor alle ondergenoemde aankopen
tezamen is € 2.930.000

De bibliotheek in Rhenen



Aangekocht in:
mei 2006

Bijzonderheden:

Het gebouw waarin de bibliotheek is gehuisvest hebben wij op uitdrukkelijk verzoek van het toenmalige bibliotheekbestuur aangekocht. Het bestuur wilde hiermee voorkomen dat het gebouw in de toekomst in handen zou vallen van een puur op winst gericht vastgoedbedrijf.

Deze vrees was gebaseerd op wat er eerder met de gezondheidscentra in de gemeente Rhenen was gebeurd. Die centra waren met gemeenschapsgeld gebouwd en kwamen na opheffing van de lokale kruisorganisatie in het bezit van wat toen de provinciale kruisorganisatie (PUK) heette. Na een fusie van de PUK zijn de gebouwen aan een commerciële vastgoedhandelaar verkocht.

Woningen van Stichting Het Voormalige Gast- en Weeshuis in Rhenen en Achterberg



Aankoop van:

56 woningen van de Stichting het Voormalige Gast- en Weeshuis. Bestaande uit: twee woningen aan de Rijnstraat 20 en 22 in Rhenen die we lieten ombouwen tot groepswooning voor mensen met een beperking, 32 portieketagewoningen aan de Rozenlaan in Rhenen, achttien eengezinswoningen aan het Van Suylenplein/Acacialaan en de Berkenlaan in Rhenen en vier seniorenwoningen aan het Ruiterspad in Achterberg.

Aangekocht in:

54 woningen in april 1999 en twee woningen (Rijnstraat 20 en 22) in mei 2000.

Bijzonderheden:

Van de 56 woningen die wij van de stichting Het Voormalige Gast- en Weeshuis kochten, zijn er 54 bestemd voor de normale verhuur. De overige twee woningen zijn omgebouwd tot groepswoningen voor mensen met een beperking.

Snackbar met woonhuis aan het Vreewijkplein in Rhenen



Aangekocht in:
2003

Bijzonderheden:

De snackbar met woonhuis in de buurt Vreewijk hebben wij aangekocht om te voorkomen dat er bij de herstructurering van de wijk langdurige eigendomsdiscussies ontstaan.

aankopen



Rhenense Woningstichting

Binnenhof 9, Rhenen
Postbus 188
3910 AD Rhenen

T: (0317) 68 32 00

F: (0317) 61 45 82

E: info@rhenensewoningstichting.nl
www.rhenensewoningstichting.nl

**Rhenense
Woningstichting**



De menselijke maat in wonen