

11^e jaargang

nummer 2

december 2019

IN DIT NUMMER

- Nieuwbouw 2020
- Belanghouders praten mee
- Corporaties vragen Tweede Kamer wooncrisis aan te pakken
- Ontdek uw eigen energielek
- Begroting 2020
- Aedes benchmark
- Passend toewijzen 2020
- Onderhoud in 2020
- Prestatieafspraken met Gemeente Urk
- Wist u dat.....
- Gewijzigde openingstijden en wensgroet

Nieuwsbrief van:

Chr. Woonstichting

Patrimonium

Richel 4

8321 RX URK



Patrimonium deurpost



Nieuwbouw 2020

Patrimonium gaat volgend jaar starten met enkele nieuwbouwprojecten.

In de laatste fase van de Oranjewijk gaat Patrimonium volgend jaar starten met bouw van 48 nieuwe woningen.

Als eerste wordt er in januari 2020 gestart met de bouw van 9 nieuwe huurkoopwoningen voor starters. Deze woningen zijn vergelijkbaar met de woningen die Patrimonium op de Arianehof en Clausstraat heeft gebouwd. De nieuwe huurkoopwoningen worden bijna energieneutraal gebouwd en worden verwarmd met een individuele warmtepomp.

Begin volgend jaar start Patrimonium met de verhuur van deze woningen. Alleen starters op de woningmarkt maken kans op een van de woningen.

De start van de verhuur zal bekend worden gemaakt op de website van Patrimonium. Dan zal er een bro-

chure met alle informatie beschikbaar zijn. Zowel geregistreerde als niet-geregistreerde woningzoekende starters zullen mee kunnen dingen naar één van de huurkoopwoningen.

Later in het jaar 2020 zullen we starten met de bouw van 24 onder- en bovenwoningen op de Constantijnstraat, tegenover ons vorige nieuwbouwproject.

Deze woningen zijn bedoeld voor kleine huishoudens (vnl. 1 en 2 personen). Doordat alle woningen voldoen aan de eisen van Woonkeur, zijn de woningen ook geschikt voor senioren. Maar ook starters kunnen aan het begin van hun wooncarrière prima wonen in deze praktische en energiezuinige woningen.

Gelijktijdig met de bouw van de 24 onder- en bovenwoningen gaat Patrimonium 15 kleine tweekamerappartementen bouwen. Deze zijn zeer geschikt voor 1 persoonshuishoudens.

Bij het ontwerp is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Patrimonium heeft bewust gekozen voor een ontwerp dat functioneel, duurzaam, gebruiksvriendelijk en onderhoudsvriendelijk is. Er is heel bewust nagedacht over de keuze van duurzame materialen die passen bij de sfeer en uitstraling van de nieuwe woningen. Alle appartementen krijgen een individuele warmtevoorziening.

Belanghouders van Patrimonium praten mee over de toekomst

In september heeft Patrimonium met haar belangrijkste partners gesproken over de toekomst van de woningmarkt op Urk. Samen met andere maatschappelijke organisaties zien we veel ontwikkelingen die invloed hebben op de huurwoningmarkt.

Patrimonium wil daarop zo goed mogelijk anticiperen. Het is daarom tijd om ons ondernemingsplan tegen het licht te houden en te herijken.

De bevolkingsomvang van Urk groeit de komende jaren nog stevig door. Daarbij is een zeer duidelijke groei te zien van één- en tweepersoonshuishoudens. Vooral de groep senioren groeit zeer sterk de komende decennia. Juist de groep starters en senioren doen een beroep op de sociale huurmarkt van Urk.

Hoewel het economisch op dit moment goed gaat met ons land, zien we dat bepaalde groepen niet zelfstandig een woning kunnen vinden op de woningmarkt. Huishoudens met een smalle beurs, personen die een vorm van begeleiding of zorg nodig hebben en kwetsbare mensen die uit een opvangvoorziening komen.

Een andere tendens die we op ons af zien komen is de verduurzaming van woningen. Dit lijkt nu in een stroomversnelling te komen, doordat Nederland van het gas af gaat. Een landelijk Klimaatakkoord

zorgt voor regionale energie strategieën en lokale wijkenergieplannen.

Deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe kijk naar de toekomst van ons woningbezit. Patrimonium heeft samen met haar belanghouders deze trend besproken en gekeken naar de consequenties hiervan voor het beleid op het gebied van wonen en de bewoners. Drie belangrijke aandachtspunten kwamen hierbij aan bod: de betaalbaarheid voor de huurder, de beschikbaarheid van huurwoningen en duurzaamheid van de woningvoorraad.

De belanghoudersbijeenkomst heeft veel ideeën, aandachtspunten en informatie opgeleverd. Dit dient als input voor het volkshuisvestingsbeleid voor de Urker Woningmarkt in de komende jaren.

Ook huurders denken mee

Op de bewonersavond die Patrimonium samen met huurdervereniging De Bult in september heeft georganiseerd hebben zo'n 50 huurders meegedacht over de toekomst van huurwoningen op Urk.

De bewoners werden gevraagd hun antwoorden en visie te geven op een aantal vragen die gericht waren op betaalbaarheid van huurwoningen, de beschikbaarheid van het aantal woningen en de duurzaamheidsmaatregelen.

Ook deze input van de bewoners wordt meegenomen bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan.

Corporaties en huurders vragen leden van Tweede Kamer om de wooncrisis aan te pakken.

Huurders en woningcorporaties vragen Kamerleden om de wooncrisis aan te pakken. Voorafgaand aan het woondebat in de Tweede Kamer op 11 november 2019 boden zij de parlementariërs [een bundel aan met persoonlijke verhalen](#) van mensen op zoek naar een huis.

Gelukkig kent Patrimonium een wachtduur voor een nieuwe huurwoning die minder lang is dan elders in het land. Wel is het zo dat ook Patrimonium door de verhuurderheffing minder kan investeren in nieuwbouw en het verduurzamen van onze woningen.

Patrimonium pleit, net als vele andere corporaties, voor het stoppen van de verhuurderheffing. dan kunnen wij meer investeren in wonen. De aandacht in de media en van de politiek laten zien dat het leeft in een breed deel van de samenleving.

De bijna 600 verhalen zijn ook te zien en te lezen op [wooncrisis.nl](#). Zo'n 200 woningcorporaties en de Woonbond voeren sinds oktober actie tegen de woningnood. Corporaties maken principieel bezwaar tegen de verhuurderheffing, een belasting op sociale huurwoningen. Ook Patrimonium doet mee. Met #ikwileenhuis vragen huurders en corporaties tegelijkertijd op social media aandacht voor woningzoekenden die geen enkel zicht op een huis hebben.

Stop de verhuurderheffing!

De actievoerende corporaties willen dat politiek Den Haag de verhuurderheffing afschaft of tenminste de opbrengst van deze belasting investeert in de volkshuisvesting. 1,7 miljard euro aan huuropbrengsten – geld van huurders – gaat nu rechtstreeks naar de staatskas. En dit bedrag loopt de komende jaren nog verder op. Hiermee kunnen corporaties juist nieuwe betaalbare huizen bouwen en woningen onderhouden en verduurzamen. Wat ooit een crisismaatregel was om de Rijksbegroting op orde te krijgen, is nu een grote belemmering bij nieuwbouw.

Ontdek uw eigen energielek en bespaar ook op uw energierekening!

Samen met het Energieloket Flevoland helpt Patrimonium huurders om de energievreters in uw woning op te sporen. U kunt nu zelf inzicht krijgen in het energieverbruik per apparaat. Zo kunt u direct zien waarop u geld kunt besparen. U moet wel beschikken over een "slimme meter" in uw meterkast om mee te kunnen doen.

Doe mee en leen een energiedisplay van het Energieloket Urk!

Benieuwd waar energie onnodig verspild wordt thuis? Doe mee aan de actie "Ontdek je lekje" en leen twee weken lang een energiemeter om thuis in kaart te brengen welke apparaten onverwacht veel stroom gebruiken of waar juist de meevallers zitten.

Met de bewustwordingscampagne "Ontdek je lekje" daagt het Energieloket Flevoland huurders en woningeigenaren uit om het energielek in hun woning op te sporen en deze ervaring te delen.

Ook Flevolandse VIP's uit verschillende gemeenten doen aan de actie mee. Gewapend met een energiemeter meten deelnemers real time het energiegebruik.

Waar zit uw lekje? Speur mee en ga twee weken met de energiemeter op reis in uw huurwoning. Lekjes ontdekken levert besparing én geld op. U kunt de energiemeter ophalen tijdens het spreekuur van het Energieloket in het gemeentehuis (Singel 9). Het spreekuur vindt elke eerste en derde woensdag van de maand plaats om 14:30 – 16:30 uur.

Na deze twee weken neemt het Energieloket Flevoland contact met u op en horen zij graag uw verhaal over de reis naar lekjes in uw woning. Meer informatie kunt u vinden op

www.energieloketflevoland.nl/ontdekjelekje.

[Lees hier Flevolandse bewonersverhalen.](#)

Begroting 2020

Jaarlijks legt Patrimonium haar plannen voor het komend jaar vast en maakt zij een doorblikje naar de komende jaren. In haar begroting 2020 laat Patrimonium zien wat de voorgenomen activiteiten vanaf 2020 zijn.

Betaalbaar wonen

Wij blijven veel aandacht schenken aan de betaalbaarheid van het wonen op Urk. De methodiek van passend toewijzen van de rijksoverheid volgen wij hierbij. Maar wij willen ons ook inzetten voor de vroegsignalering van betalingsproblemen en met behulp van ons huurbeleid zorgen voor een goede buurt-opbouw.

Daarnaast constateren wij een toename van mensen die een beroep op ons doen vanwege de uitstroom uit instellingen en dat steeds meer mensen thuis zorg ontvangen. Samenwerking met derden wordt daarbij belangrijker, omdat naast het wonen vaak een vorm van zorg of begeleiding noodzakelijk is. Het bieden van een thuis gaat verder dan het huren van een woning.

Beschikbaarheid woningen

Wij willen ons ook blijven inzetten voor voldoende huurwoningen op Urk. De sterke groei van Urk vraagt ook om een groei van het aantal sociale huurwoningen. Wij zien vooral een sterke groei van het aantal senioren dat een beroep doet op passende huisvesting.

Een andere tendens die wij waarnemen is dat alleenstaande jongeren geen mogelijkheden hebben op de koopmarkt en daarom een beroep op ons doen.

Komend jaar wil Patrimonium starten met de bouw van 9 starterswoningen en 39 appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Daarnaast willen we met zorginstellingen woonoplossingen uitwerken voor 12 jongeren met een beperking en voor 9 partners van senioren die in een verpleegafdeling wonen. In totaal werken we concreet aan 69 nieuwe wooneenheden in 2020.

Duurzame woningen

Duurzaamheid is niet meer weg te denken in de woningbouw. Het woningbezit van Patrimonium staat er al goed voor, bijna alle woningen hebben een groen energielabel (A-, B- of C-label). Uiteindelijk moeten alle woningen in 2050 van het gasnet afgesloten zijn en dus op een andere manier worden verwarmd. Onze aandacht gaat eerst uit naar het goed isoleren van woningen. Daarna kunnen we nadenken over een andere vorm van verwarmen van de woning en het beperken van de elektriciteitsvraag. Hierbij richten we ons ook op de wijkenergieplannen van de gemeente Urk. Iedere gemeente moet plannen maken over wanneer, welke wijk, op welke wijze van het gas wordt afgesloten en hoe de warmtevraag wordt opgelost. In 2020 bereidt Patrimonium een dakrenovatie voor van 45 woningen.

Wilt u meer lezen over onze plannen?

[Klik hier voor onze volledige begroting 2020](#)

De AEDES Benchmark

Jaarlijks doet Patrimonium mee met de Aedes Benchmark. Dit is een vergelijking die uitgevoerd wordt door de branchevereniging van woningcorporaties, Aedes. In deze benchmark worden onze prestaties vergeleken met die van andere woningcorporaties in ons land.

In november 2019 zijn de resultaten gepresenteerd over de uitkomsten van de vergelijking over het verslagjaar 2018.

De belangrijkste onderdelen die worden beoordeeld zijn:

- De kosten van onderhoud en verbetering van het woningbezit.
- Het oordeel van de huurders over de kwaliteit van de dienstverlening van woningcorporaties.
- De hoogte van de beïnvloedbare bedrijfskosten.




Onderhoud & verbetering

Patrimonium - Urk

Het prestatievelde Onderhoud e& Verbetering gaat over de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Dit wordt afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit. Deze drie deelscores geven gezamenlijk de onderhoudsprestaties van een corporatie weer.

Voor elke corporatie worden referentiewaarden bepaald op basis van de samenstelling van de eigen woningvoorraad. Door het woningbezit in te delen op woningtype en bouwjaarklasse en per 'vakje' het gemiddelde van de sector te bepalen.

Instandhoudingskosten

Voor de instandhoudingskosten wordt het meerjarig gemiddelde vergeleken. Dit meerjarig gemiddelde wordt opgebouwd vanaf de gegevens van 2015.

	Instandhoudingskosten per jaar	Instandhoudingskosten (meerjarig gemiddelde)	Referentiewaarde (op basis van meerjarig gemiddelde)	Index
2015	€ 1.374	€ 1.374	€ 1.635	84
2016	€ 1.977	€ 1.675	€ 1.706	98
2017	€ 877	€ 1.409	€ 1.821	77
2018	€ 1.304	€ 1.383	€ 1.939	71

De instandhoudingsindex ligt onder de 100. Dat geeft aan dat Patrimonium - Urk de afgelopen vier jaar lagere kosten gemaakt heeft dan gemiddeld in de sector voor vergelijkbaar woningbezit wordt uitgegeven.

De instandhoudingskosten van het woningbezit van Patrimonium zijn meerjarig lager dan gemiddeld.

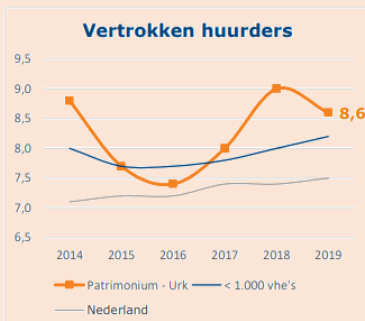
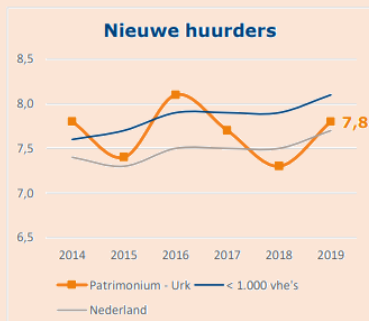
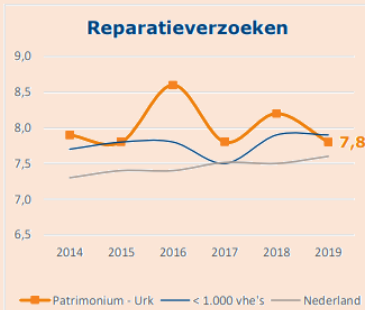



Huurdersoordeel

Patrimonium - Urk

Het prestatievelde Huurdersoordeel van de Aedes-benchmark richt zich op het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie op drie belangrijke momenten: het moment van verhuuring voor nieuwe huurders, rondom reparatieverzoeken en bij vertrek uit de huurwoning.

Hier is de ontwikkeling van het huurdersoordeel op de drie gemeten momenten zichtbaar in vergelijking met Nederland en corporaties in dezelfde grootteklasse als Patrimonium - Urk. Het geeft het gemiddelde cijfer voor alle corporaties met < 1.000 vhe's.



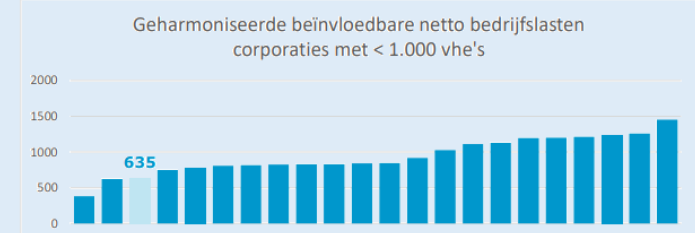
Huurdersoordeel Patrimonium ligt langjarig boven het landelijk gemiddelde.



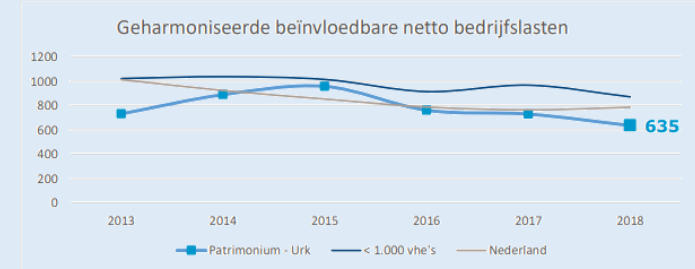

Bedrijfslasten

Patrimonium - Urk

In 2018 bedroegen de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten van Patrimonium - Urk C 635. Deze bedrijfslasten zijn de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden.



De grootte van de corporatie is van invloed op de hoogte van de bedrijfslasten. In onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de beïnvloedbare bedrijfslasten van Patrimonium - Urk vergeleken met de ontwikkeling van de gemiddelde bedrijfslasten in de grootteklasse < 1.000 vhe's.



De bedrijfslasten van Patrimonium behoren tot de laagste van de sector.

Passend toewijzen 2020



Regelmatig krijgt Patrimonium vragen over de woningtoewijzing. In dit artikel willen wij nader uitleg geven over de regels van passend toewijzen.

De overheid wil dat u een woning huurt die bij uw inkomen past. Hier heeft zij regels voor opgesteld. Deze regels vertellen u en de corporatie tot welke huurprijs u maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van uw inkomen en huishoudgrootte. De term die hiervoor wordt gebruikt is passend toewijzen. Bij iedere verhuring moet Patrimonium de regels van passend toewijzen volgen. Er zijn dus drie dingen van belang bij passend toewijzen: uw huishoudgrootte, uw huishoudinkomen en de hoogte van de huurprijs.

Jaarlijks worden door de overheid de huurgrenzen en toetsinkomens vastgesteld.

Het is daarom van belang dat wij van de geregistreerde woningzoekenden de juiste gegevens hebben ontvangen.

In het schema hebben wij de werking van passend toewijzen voor 2020 weergegeven.

Passend toewijzen 2020		Kale huurprijs per maand		
Uw huishoudgrootte (incl. kinderen) Uw toetsinkomen		t/m € 619,01	€ 619,02 - € 663,40	€ 663,41 - € 737,14
	≤ €23.225*	✓	✗	✗
	> €23.225 ≤ €31.550	✓	✓	✓
	> €31.550 ≤ €39.055	✓	✓	✓
	> €39.055**	✗	✓	✓
	≤ €31.550*	✓	✗	✗
	> €31.550 ≤ €39.055	✓	✓	✓
	> €39.055**	✗	✓	✓
	≤ €31.550*	✓	✓	✗
	> €31.550 ≤ €39.055	✓	✓	✓
	> €39.055**	✗	✓	✓

✓ Reageren kan en u krijgt voorrang boven ✓
✓ Reageren kan maar woningzoekenden met ✓ krijgen voorrang
✗ Woning is niet passend bij uw inkomen
* Vanaf de AOW-leeftijd is deze grens voor eenpersoonshuishoudens €23.175 en voor meerpersoonshuishoudens €31.475
** Op sommige woningen kunt u ook reageren met een inkomen tot €43.574 per jaar. Zie daarvoor de advertentie.

Onderhoud in 2020

Patrimonium blijft continu zorgen dat het woningbezit een goede kwaliteit houdt. Wij zorgen dat het onderhoudsniveau op peil blijft. Dit doen wij door reparatieverzoeken uit te voeren en als een woning opnieuw verhuurd wordt zonodig op te knappen. Grotere werkzaamheden zoals schilderwerk, woningisolatie, dakvervangning worden voor een complex woningen tegelijk uitgevoerd. Tijdens schilderwerk kunnen ook extra werkzaamheden zoals het vervangen van (een deel van) een kozijn, worden uitgevoerd. In totaal is een bedrag van € 970.000 begroot voor onderhoudswerkzaamheden in 2020.

Voor het jaar 2020 staan de volgende werkzaamheden gepland:

- Schilderwerk:
 - o Ankerplaats/Middelbuurt
 - o De Kotter
 - o Maximastraat
 - o De Noord (2 woningen)
- Vervanging CV-ketel:
 - o De Burcht
 - o Het Ruim
- Voorbereiding dakrenovatie:
 - o Noorderpalen

Het schilderwerk in 2020 zal niet voor het tweede kwartaal worden opgestart.

Voor de dakrenovatie aan Noorderpalen moeten de nodige voorbereidende onderzoeken worden gedaan. Hieronder valt bijvoorbeeld ook het laten uitvoeren van een jaar lang onderzoek naar flora en fauna, om vast te stellen of beschermde diersoorten aanwezig zijn. Ook zit aan een dakrenovatie een traject vast van vergunningverlening. Na deze voorbereidende werkzaamheden zal in 2021 de dakrenovatie worden uitgevoerd. De bewoners zullen door ons tijdig op de hoogte worden gebracht van de planning.

Prestatieafspraken met Gemeente Urk 2020

Patrimonium en de gemeente Urk maken afspraken over de invulling van sociale huisvesting. Onze huurdersvereniging De Bult heeft hierbij ook een taak om de belangen van de huurders te waarborgen.

In de afspraken gaat het niet alleen om het bouwen van nieuwe woningen, maar ook om andere zaken die bij de verhuur van sociale huurwoningen komen kijken.

Samen met de gemeente Urk zijn afspraken gemaakt over de thema's beschikbaarheid van huurwoningen, de betaalbaarheid van huren en de duurzaamheid van de woningvoorraad.

Het gaat bijvoorbeeld om:

- nieuwbouwplannen en locaties;
- afspraken in het kader van schuldhulpverlening;
- urgentieverzoeken;
- huisvesting bijzondere doelgroepen;
- overlegstructuur met gemeente Urk;
- het opstellen van een jaarlijkse monitor wonen;
- overleg en samenwerking met andere maatschappelijk organisatie op het gebied van zorg en begeleiding;
- het huurbeleid van Patrimonium;
- de warmtetransitie, wijkenergieplannen en het duurzaamheidsbeleid.

PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN URK 2020

Jaarafspraken 2020 en lange termijn afspraken tot 2023 tussen de gemeente Urk, Christelijke Woonstichting Patrimonium en huurdersvereniging De Bult



Wist u dat,.....

- **De bewoners van de gerenoveerde woningen aan de Holkenkamp het afgelopen jaar gemiddeld evenveel elektriciteit hebben opgewekt met zonnepanelen als dat zij hebben verbruikt?**
- **Deze bewoners aan de Holkenkamp gemiddeld 30% hebben bespaard op hun gasverbruik op jaarbasis?**
- **Als u uw CV-ketel niet op tijd bijvult, u zonder warm water kan komen te zitten?**
- **Het uitzetten van uw mechanische ventilatie, vocht- en schimmelproblemen kan veroorzaken?**
- **Patrimonium met 8 medewerkers 950 huurwoningen op Urk beheert?**
- **Patrimonium de oudste woningcorporatie van Flevoland is?**
- **Urk de jongste bevolkingsopbouw van Nederland heeft?**
- **Urk nadenkt over het gebruik van restwarmte voor het verwarmen van de woningen in de Zeeheldenwijk?**
- **Urk inmiddels meer dan 21.000 inwoners heeft?**

Gewijzigde openingstijden en wensgroet

Gewijzigde openingstijden rond de feestdagen

In de periode van woensdag 25 december 2019 tot en met woensdag 1 januari 2020 is ons kantoor gesloten.

Alleen voor spoedeisende storingsen kunt u ons bellen op 0527-681705. Onze storingsdienst helpt u dan verder.

Vanaf donderdag 2 januari 2020 staan wij weer geheel tot uw dienst.

Patrimonium wenst al haar huurders, woningzoekenden, belanghouders en andere relaties

*Gezegende feestdagen
en een
voorspoedig 2020*

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Patrimonium.

Suggesties en ideeën kunt u melden bij:

Chr. Woonstichting Patrimonium, Richel 4, 8321 RX URK, Tel 0527-681705

Email info@patrimoniumurk.nl

Website www.patrimoniumurk.nl

Redactie, opmaak en productie: Christelijke Woonstichting Patrimonium