

Huren met uitzicht op koop in de Zeeheldenwijk



Patrimonium

thuis in wonen

19 huurkoopwoningen

Eerste fase Zeeheldenwijk op Urk



Zee
helden
wijk

19 huurkoop-
woningen

2



Christelijke Woonstichting Patrimonium

Postbus 116

8320 AC URK

Tel.: 0527-681705

Email: info@patrimoniumurk.nl

Website: www.patrimoniumurk.nl



Patrimonium

thuis in wonen

Alle informatie in deze brochure over dit project wordt u gegeven onder voorbehoud.

Aan deze brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Inhoud

Dorps karakter	4
Duurzaam en betaalbaar wonen	5
Huurkoop nader toegelicht	6
Situatie	7
Gevelbeelden	8
Plattegronden	10
Kenmerken van de woning	16
Keuzemogelijkheden	17
Huurprijs en huurvoorwaarden	18
Huurtoeslag	20
Wie kan inschrijven	21
Het inschrijven	22
Selectie en toewijzing	23
Planning	24

19 huurkoop-
woningen

3



Dorps karakter

19 huurkoop-
woningen

4

De eerste fase van de Zeeheldenwijk heeft het thema “Het Nieuwe Dorp” gekregen.

Daarmee refereert het naar het oude dorp van Urk. De structuren komen overeen. Het nieuwe Centrumgebied met voorzieningen voor de wijk maakt onderdeel uit van de eerste fase.

In de eerste fase komen ca. 320 woningen.

Het Nieuwe Dorp

Vanuit Het Nieuwe Dorp ben je dicht in de buurt van de nieuwe voorzieningen die in de wijk komen.

Zo is er een sporthal gepland, een kerk, een versmarkt, winkeltjes en horeca.

Fijn wonen in
“Het Oude Dorp”



Bron: Masterplan Zeeheldenwijk, Gemeente Urk

Duurzaam en betaalbaar wonen

19 huurkoop-
woningen

5



De huurkoopwoningen van Patrimonium zijn woningen met een hoge toekomstwaarde.

Patrimonium heeft gekozen voor een ontwerp dat functioneel, duurzaam, gebruiksvriendelijke en onderhoudsvriendelijk is.

Het ontwerp past bij het karakter van het oude dorp, maar kent de hoge kwaliteitsstandaard van vandaag.

Dit zijn ideale woningen voor starters op de woningmarkt die uitzicht willen hebben op een toekomstige eigen woning.

Patrimonium zorgt voor een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

Duurzaam wonen in een
prettig woonklimaat

Huurkoop nader toelicht

19 huurkoop-
woningen

6

Wie komt in aanmerking

Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning moet u “starter” zijn op de woningmarkt. Tegenwoordig komt het vaak voor dat je als starter niet in staat bent om aan het begin van je wooncarrière een koopwoning te financieren.

Een woning huren waarbij de mogelijkheid wordt geboden om deze woning na vijf jaar aan te kopen is dan een unieke mogelijkheid. Dit kooprecht wordt opgenomen in het huurcontract. Het kooprecht is een recht van de huurder. Het is geen verplichting om de woning te kopen.

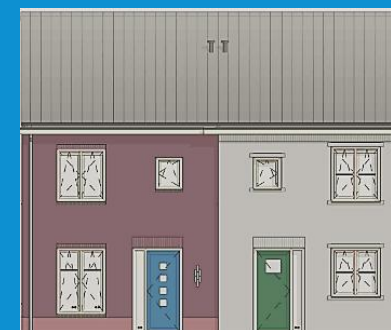
Uitoefening kooprecht

Huurders die het kooprecht willen uitoefenen mogen de woning na de verhuurperiode van vijf jaar kopen van Patrimonium. Patrimonium zal de woning aanbieden tegen een verkoopprijs van 95% van de dan geldende marktwaarde, met een minimum van de prijs die Patrimonium betaald heeft voor de woning. De marktwaarde wordt bepaald door een taxatie uitgaande van verkoop in het vrije verkeer.

Nadere voorwaarden

Patrimonium heeft als doel deze huurwoningen na vijf jaar te verkopen. Hiermee wil zij het eigen woningbezit onder starters bevorderen. Met de opbrengst van de verkoop kunnen weer nieuwe projecten in de volkshuisvesting op Urk worden gefinancierd. Verkoop van de woning vindt alleen plaats aan de huurder ten behoeve van eigen gebruik. Patrimonium zal niet meewerken aan zogenaamde ABC-contracten, waarbij de woning direct wordt doorverkocht aan een derde.

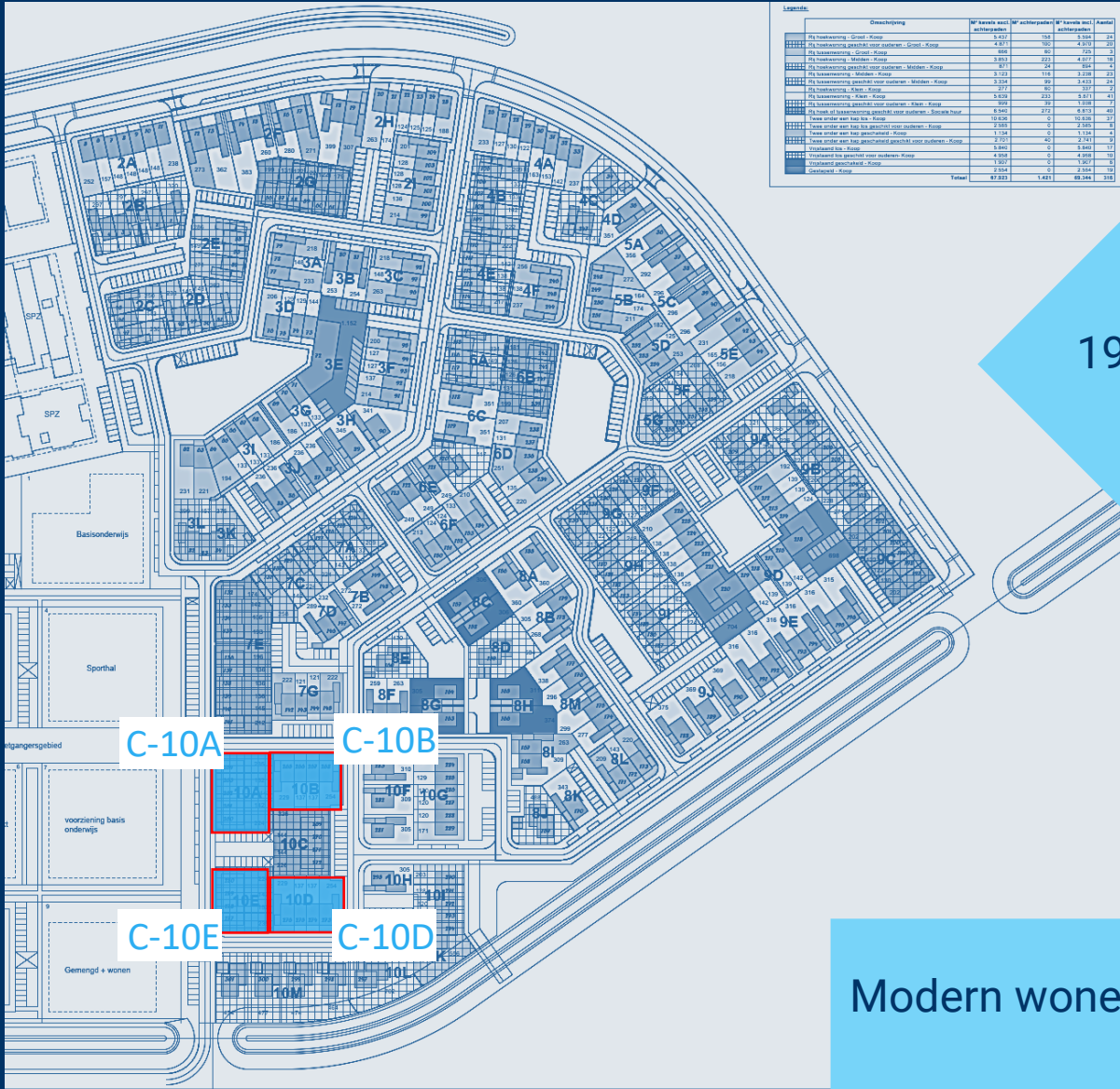
Kooprecht na 5 jaar



Situatie

19 huurkoopwoningen

7



19 huurkoopwoningen



Modern wonen

BLOK C-10A



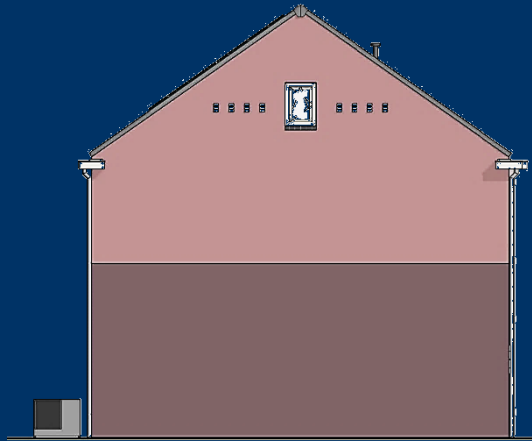
Gevelbeelden

19 huurkoopwoningen

8



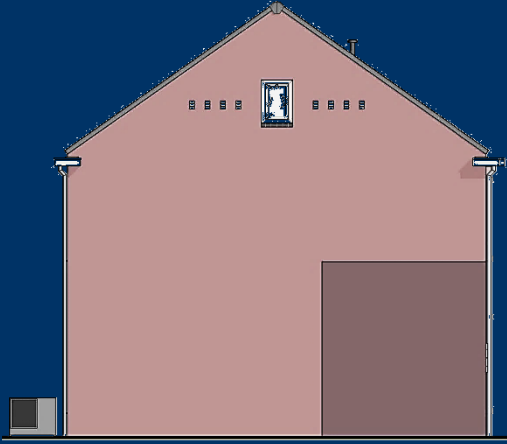
BLOK C-10B



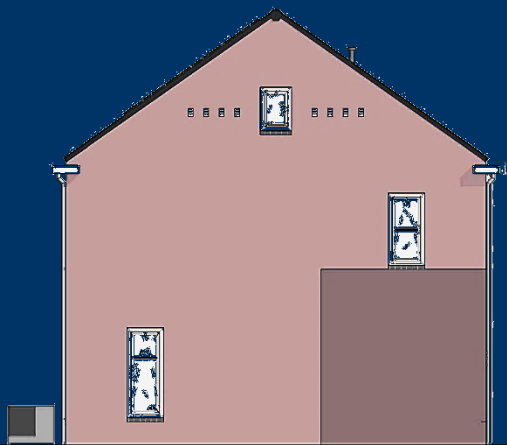
BLOK C-10D

19 huurkoop-
woningen

9



BLOK C-10E

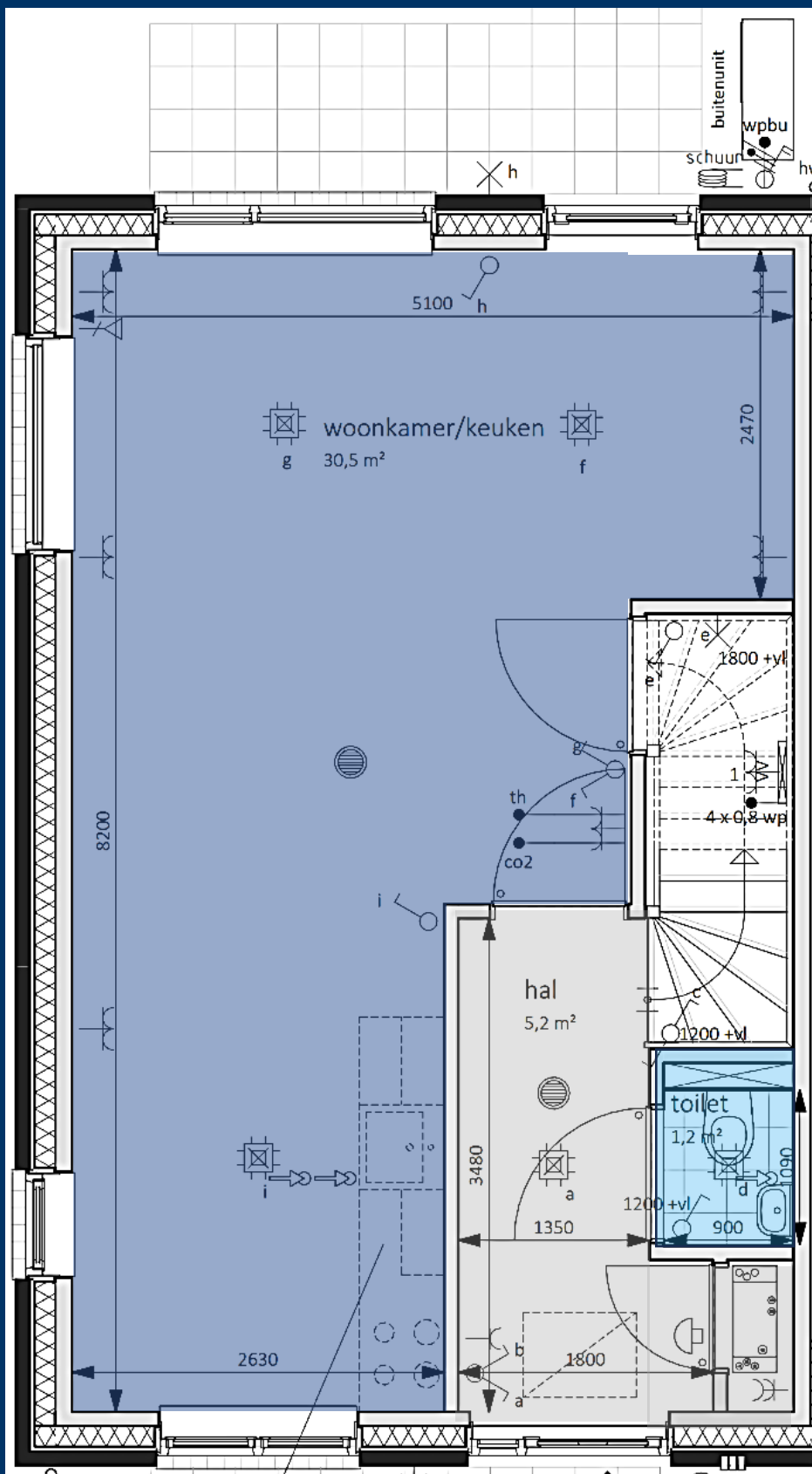


Plattegrond hoekwoning

19 huurkoop
woningen

10

Plattegrond
Hoekwoning
(ramen in zijgevel
zijn indicatief)
Begane grond



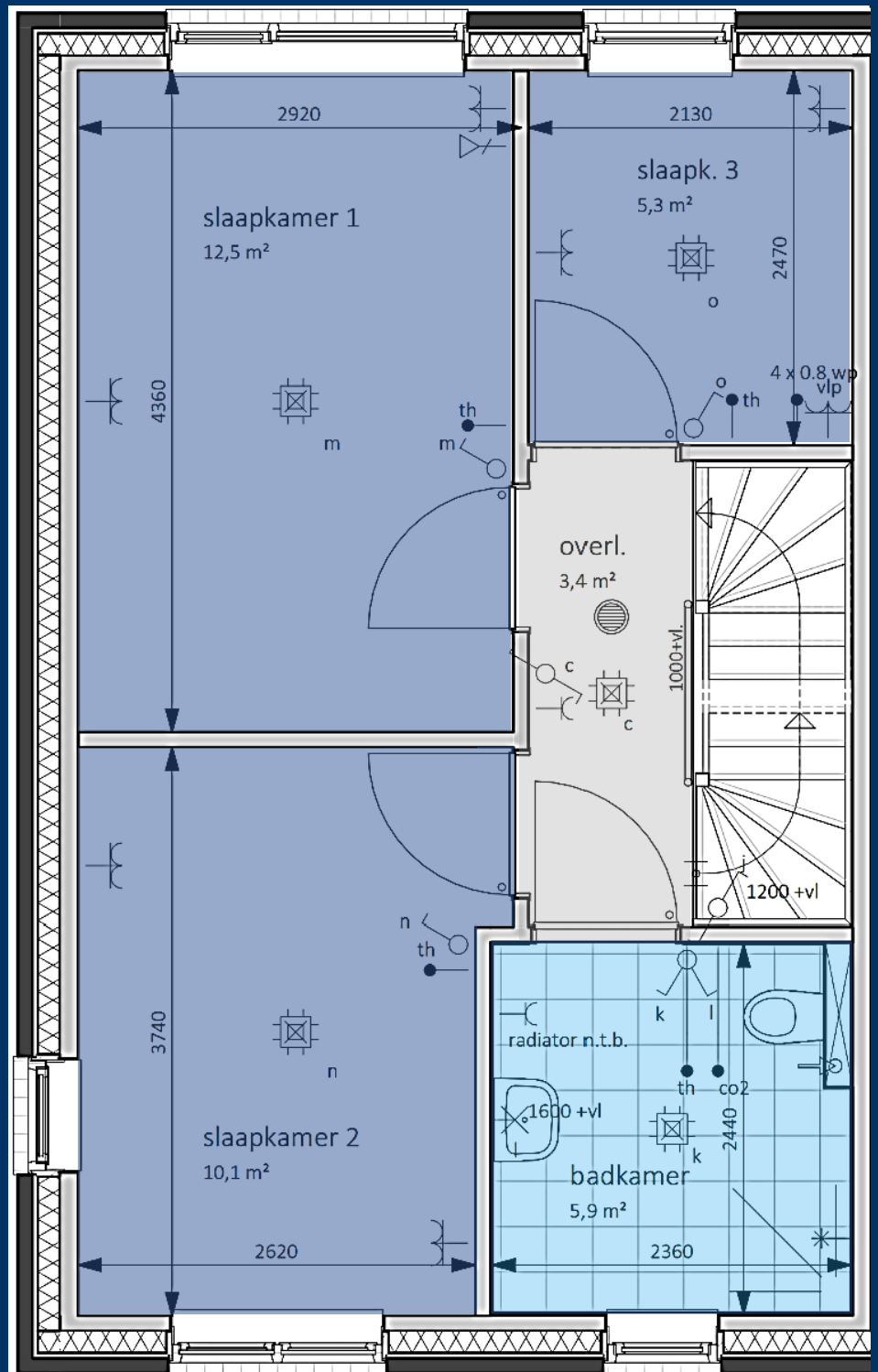
19 huurkoop
woningen

11

Plattegrond

Hoekwoning

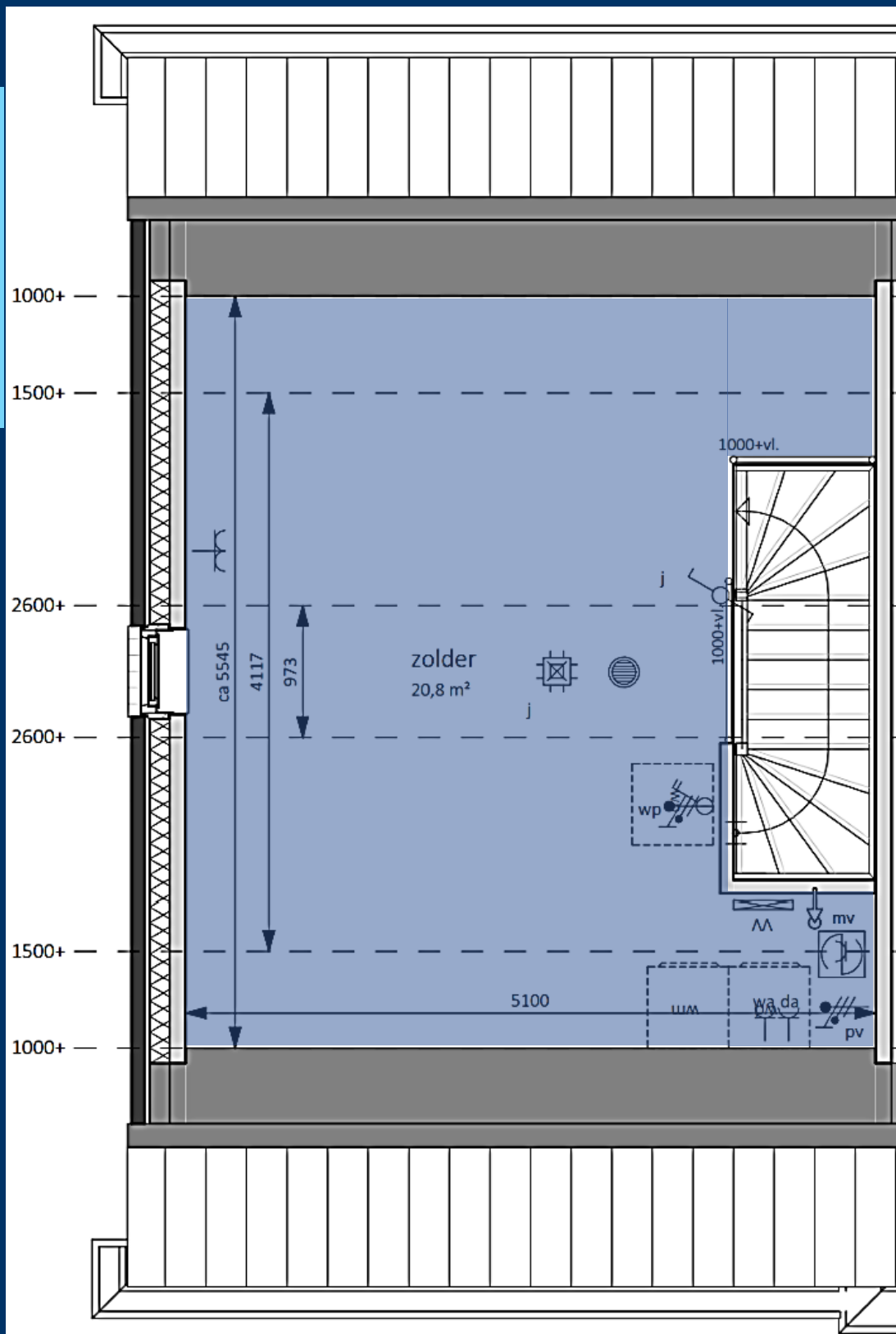
Verdieping



Plattegrond

Hoekwoning

2^e verdieping



Plattegrond tussenwoning

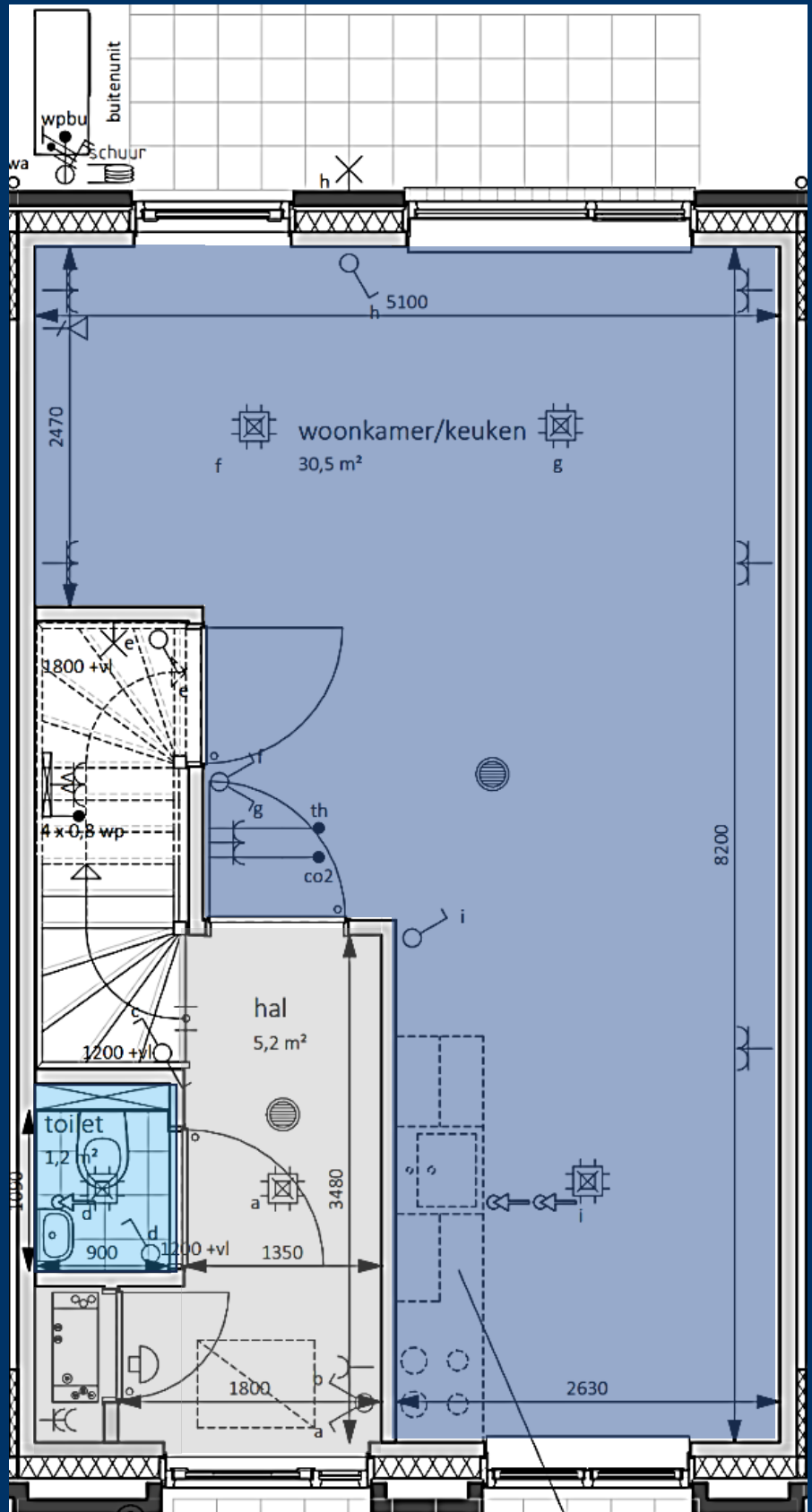
19 huurkoop
woningen

13

Plattegrond

Tussenwoning

Begane grond



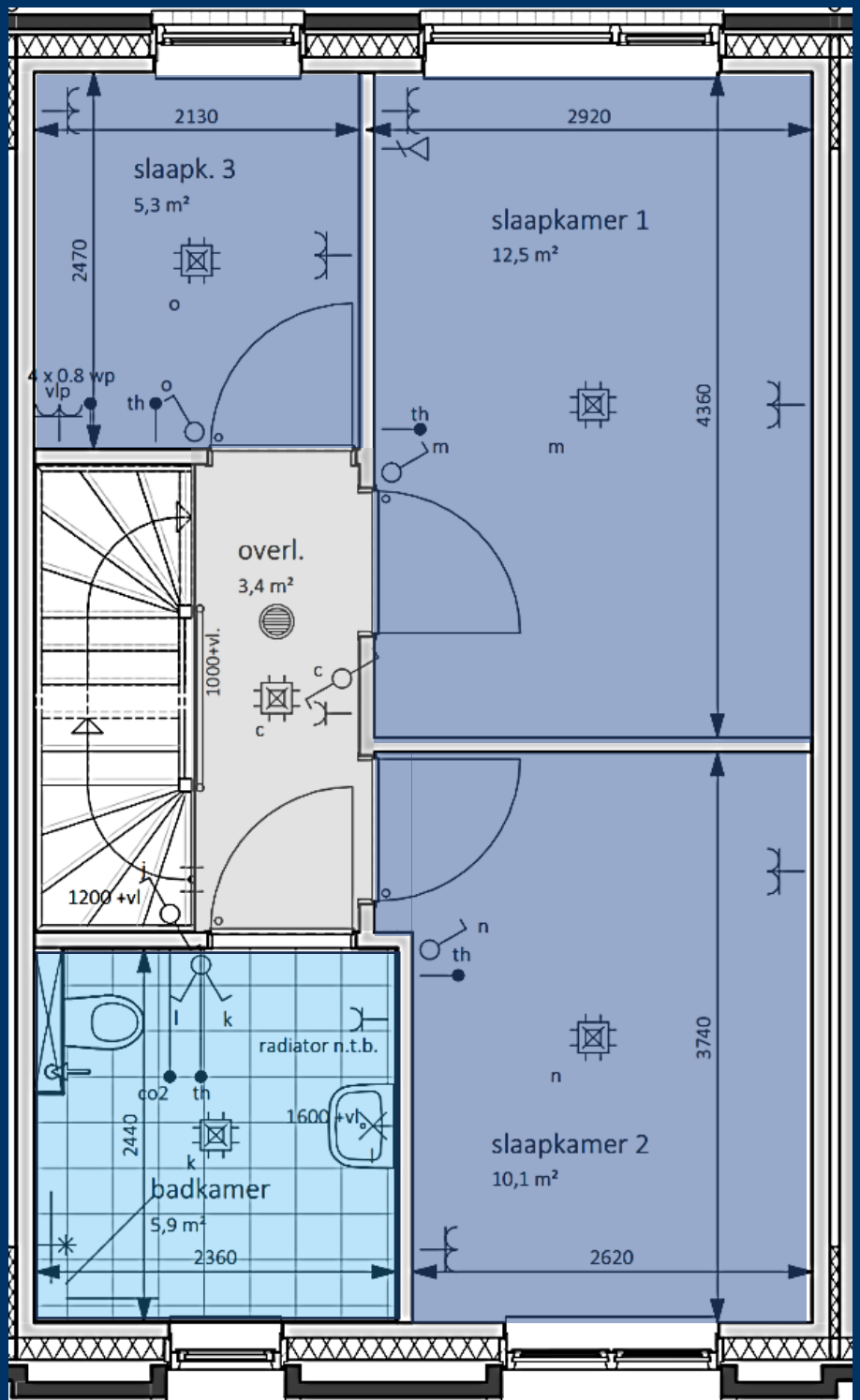
19 huurkoop
woningen

14

Plattegrond

Tussenwoning

Verdieping



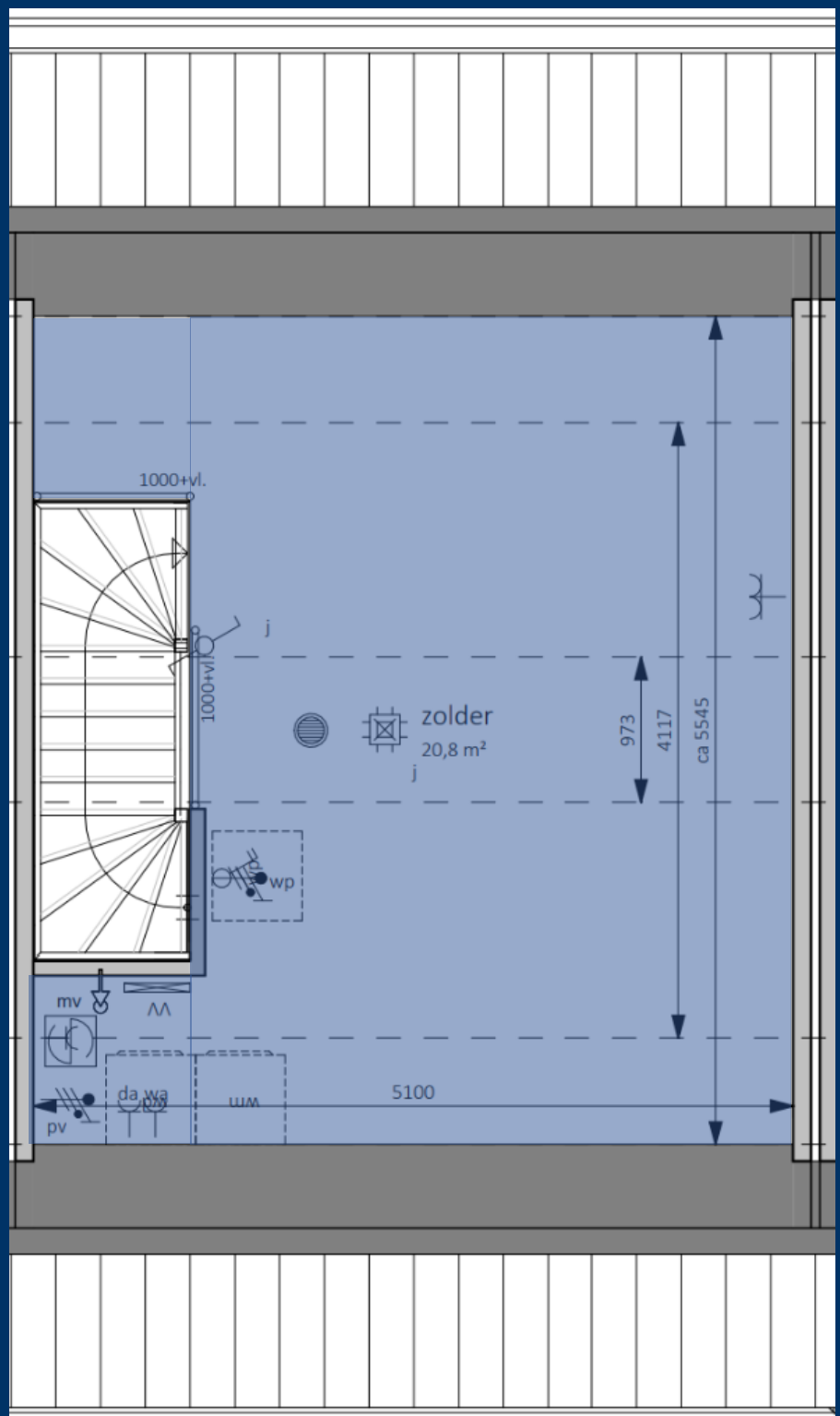
19 huurkoop
woningen

15

Plattegrond

Tussenwoning

2^e verdieping



Kenmerken van de woning

19 huurkoop-
woningen

16

Badkamer

De ruime badkamer (ca.6 m²) is voorzien van een thermostatische douchemengkraan met glijstang-combinatie, een wastafel met mengkraan, plachet met spiegel en een toilet. Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd tot aan de onderkant van het plafond. Er kan gekozen worden tussen twee verschillende kleuren tegels.

Wandafwerking

In de woningen worden de wanden behangklaar afgewerkt. De betonplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk.

Berging

Iedere woning is voorzien van een losstaande berging. Deze bergingen bevinden zich aan de achterkant van de woning.

Overige afwerking

De gehele woning is voorzien van blank isolerend dubbel glas. De kozijnen worden vervaardigd in kunststof. Het evt. houtwerk binnen en buiten wordt behandeld met een dekkende verf.

Parkeren

Bewoners kunnen parkeren op de openbare parkeerplaatsen in de buurt.

Basis starterswoning

Keuzemogelijkheden

19 huurkoop-
woningen

17

Keuken

Het standaard aanrecht heeft een lengte van 1,8 meter. Het aanrechtblok bevat drie onderkasten (3x 60 cm) en twee bovenkasten van elk 60 cm breed. Het aanrecht wordt standaard voorzien van een spoelbak met een mengkraan en een kunststof blad. In de keuken zit standaard een aansluiting voor elektrisch koken.

Keuzemogelijkheden

Huurders krijgen de mogelijkheid om, voordat het standaard aanrecht dat tijdens de bouw in de woning geplaatst wordt, te kiezen uit een aantal kleuren van fronten van aanrechtkastjes, het aanrechtblad en een aantal types handgrepen. Dit vindt plaats zonder meerprijs.

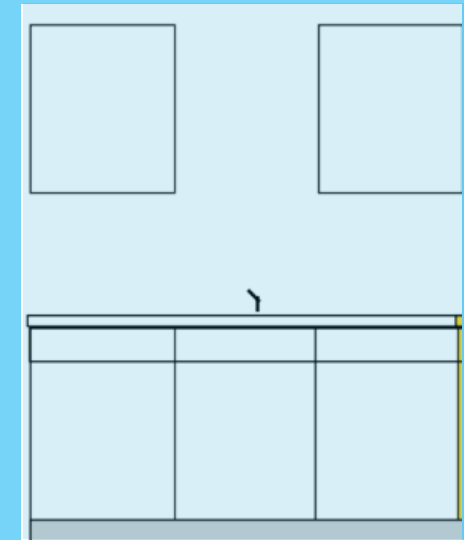
Er zijn enkele standaard opties tegen meerprijs mogelijk.

Het is niet mogelijk om de installatieplaatsen in de keuken te wijzigen.

Nadat er sprake is van een toewijzing van een woning, worden nadere afspraken gemaakt. Eventueel kan voor dit project gekozen worden om het aanrecht te laten vervallen en zelf na de oplevering een aanrecht te plaatsen.

Daarnaast bestaat er een keuze in tegelwerk voor de badkamer en toilet.

Standaard keukenopstelling,



Diverse keukenopties mogelijk

Huurprijs en huurvoorwaarden

19 huurkoop-
woningen

18

Huurprijs

De kale huurprijs voor deze woningen bedraagt € 775,00 per maand. Deze huurprijs die geldt bij eerste verhuur en is vast tot 1 juli 2026.

Inkomensgrenzen

Voor de verhuur van sociale huurwoningen gelden maxima voor het huishoudinkomen van de huurder.

Voor 2025 bedragen deze inkomensgrenzen als volgt:

- Voor eenpersoonshuishoudens: een jaarinkomen van € 49.669.
- Voor meerpersoonshuishoudens: een jaarinkomen van € 54.847.

De eerste selectie zal plaatsvinden op starters met een minimum bruto jaarinkomen van € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens en € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens.

Een passende huurprijs

Voorwaarden huurovereenkomst

Bij het accepteren van een toewijzing verplicht de huurder zich tot het aangaan van een huurovereenkomst voor de duur van tenminste 6 maanden. Het kan voorkomen dat de aspirant huurder zijn acceptatie intrekt, nog voordat het woning wordt opgeleverd. Hierdoor ontstaan extra kosten. In dat geval zal Patrimonium de volgende kosten in rekening brengen:

- Als er nog geen (kleur)keuzes zijn gemaakt: € 200,00,
- Als er wel (kleur)keuzes zijn gemaakt: € 250,00, plus de kosten van het eventuele gekozen meerwerk,
- Als de (kleur)keuzes zijn gemaakt en Patrimonium heeft de contracten verstuurd: € 300,00, plus de kosten van het eventuele gekozen meerwerk,

Tevens zal de eventuele huurdering tot maximaal 6 maanden in rekening worden gebracht.

Voorwaarden bij acceptatie

Huurtoeslag

19 huurkoop-
woningen

20

Als de huurprijs te hoog is in relatie tot het inkomen, behoort huurtoeslag wellicht tot de mogelijkheden.

De eventuele huurtoeslag is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Medewerkers van Patrimonium geven u graag nadere informatie over de huurtoeslag.

Nadere informatie van de belastingdienst over de huurtoeslag treft u aan op het internet:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/toeslagen>.

Wilt u een proefberekening maken hoeveel huurtoeslag u kunt ontvangen?

[Klik hier om naar de website met proefberekening te gaan.](#)



Dienst Toeslagen
Ministerie van Financiën

Maak een proefberekening
huurtoeslag

Wie kan inschrijven op de woningen

19 huurkoop-
woningen

21

Alle één- en tweepersoonshuishoudens die starter zijn op de woningmarkt. Je bent starter als je voor het eerst een huis huurt en niet eerder een huis hebt gekocht.

- a. Als je bij Patrimonium geregistreerd staat, kun je je inschrijven met jouw registratienummer.
- b. Andere geïnteresseerde starters kunnen ook inschrijven, maar moeten iets meer gegevens aanleveren.

LET OP: voor beide categorieën gelden de inkomenseisen die op pagina 18 staan vermeld.

Bij toewijzing zullen wij de inkomensgegevens beoordelen aan de hand van uw gegevens van de belastingdienst. Indien blijkt dat u niet voldoet aan de inkomenscriteria, vervalt uw inschrijving.

Controleer de hoogte
van uw inkomen



Het inschrijven

19 huurkoop-
woningen

22

U kunt inschrijven met behulp van het online inschrijfformulier. De link naar het inschrijfformulier vindt u hieronder. Let u goed op dat u het juiste inschrijfformulier gebruikt. Alleen volledig en juist ingevulde formulieren betrekken wij in de selectie.

Geregistreeerde woningzoekenden bij Patrimonium:

[KLIK HIER VOOR HET DIGITALE INSCHRIJVINGSFORMULIER VOOR WONINGZOEKENDEN](#)

Overige belangstellenden:

[KLIK HIER VOOR HET DIGITALE INSCHRIJVINGSFORMULIER VOOR OVERIGE BELANGSTELLENDEN](#)

Lukt het niet met de online inschrijving, dan kunt u een formulier op ons kantoor invullen.

Inschrijven: makkelijk en digitaal
via de website van Patrimonium

Selectie en toewijzing

19 huurkoop-
woningen

23

De loting van de woningen wordt gehouden onder starters die een geldig inschrijfformulier hebben ingeleverd. Er geldt geen voorkeur voor huishoudens die al geregistreerd staan bij Patrimonium.

De selectie vindt plaats door middel van loting waarbij we zoveel als mogelijk de voorkeuren van inschrijvers zullen respecteren.

Indien u niet direct een woning krijgt toegewezen, wordt u op een reservelijst geplaatst. Deze reservelijst geldt uitsluitend voor de eerste verhuur van deze 19 huurkoopwoningen en verliest haar geldigheid wanneer de woningen zijn opgeleverd. De reservelijst geldt derhalve ook niet voor andere projecten van Patrimonium.

Selectie door middel van loting
van geldige inschrijvingen

Planning

19 huurkoop-
woningen

24

De oplevering vindt gefaseerd plaats.

Deze 19 huurkoopwoningen volgen op de 20 levensloopbestendige woningen die Patrimonium oplevert in de eerste fase van de Zeeheldenwijk.

De huidige indicatie van oplevering luidt:

- BLOK C-10A: oktober 2025
- BLOK C-10B: september 2025
- BLOK C-10D: december 2025
- BLOK C-10E: november 2025

Naarmate de bouw van de woningen vordert, kan een meer definitieve opleverdatum worden verstrekt.

Voorlopige planning van de
aannemer