



Patrimonium deurpost

8^e jaargang
nummer 1
mei 2017

IN DIT NUMMER

- Huurverhoging 2017
- Lente!
- Personele mutaties
- Enquête woongenot Nieuwe Klif
- Patrimonium gaat verder met digitalisering
- Uitrol slimme meters op Urk
- Jaarverslag 2016

Nieuwsbrief van:

Huurverhoging 2017

Elk jaar per 1 juli mag de huur van uw huurwoning worden verhoogd. De huurverhoging is nodig omdat alle prijzen jaarlijks stijgen. Tegelijk stijgen ook de inkomens. Voor huishoudens met lage inkomens is het van belang dat de woonlasten betaalbaar blijven. Patrimonium houdt hier rekening mee. Wij mogen niet zomaar een huurverhoging doorvoeren. De overheid heeft regels voor de huurverhoging opgesteld. De maximale huurverhoging per 1 juli 2017 bedraagt:

Huishoud-inkomen	Maximale huurverhoging
t/m € 40.349	Inflatie + 2,5% = 2,8%.
> € 40.349	Inflatie + 4% = 4,3%

Alle huren bij elkaar mogen niet meer stijgen dan 1,3%

Patrimonium heeft ervoor gekozen om in 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De hoogte van uw inkomen heeft dus geen invloed op de huurverhoging die u krijgt.

De gemiddelde huurverhoging van Patrimonium bedraagt 1,17% en is dus lager dan de maximale huurverhoging. De huurverhoging varieert van 0,3% tot 2,8%. De woningen die al relatief duur zijn ten opzichte van de maximale huurprijs krijgen 0,3% huurverhoging. Naarmate het verschil tussen de huidige huurprijs en de maximale huurprijs groter is, is ook het huurverhogingspercentage hoger. Tot maximaal 2,8%.

Lente!

Nu het lente is en het mooi weer wordt, gaat het groen in uw tuin weer groeien en bloeien. Het is belangrijk om struiken tijdig te snoeien, het onkruid weg te halen en het gras te maaien. De een houdt van tuinieren en de ander juist niet. En niet iedereen heeft hetzelfde idee bij een mooie tuin. Sommigen mensen houden van veel groen, maar dat vraagt ook om onderhoud. En als de tuin goed onderhouden wordt geeft dat geen problemen. Maar een tuin met veel struiken, planten en/of gras, die niet onderhouden wordt kan een bron van ergernis worden voor de buurt. En ook een tuin met veel tegels kan door bijvoorbeeld onkruid voor overlast zorgen. In onze algemene huurvoorwaarden staat dat een huurder het gehuurde zal gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Als er een tuin bij uw huurwoning is, hoort deze ook tot het gehuurde. En dus bent u als huurder verantwoordelijk voor uw tuinonderhoud.

Lees verder op pag. 2



Patrimonium
thuis in wonen

Vervolg pagina 1

Dit betekent dat u:

- Regelmatig het gras maait en de struiken en/of bomen snoeit.
- Regelmatig het onkruid tussen de tegels van toegangspaden en terrassen verwijderd.
- Kapotte schuttingen/hekken repareert.
- De gevels van de woning en de schuur vrijhoudt van bv klimop.
- Denk ook aan het schoonhouden van de brandgang, achterpaden en stegen.

Zo ziet uw tuin er netjes uit en houdt u uw eigen buurt mooi.

Personele mutaties

Na ruim 32 jaar heeft Tjalling Hoekstra zijn vertrouwde werkplek bij Patrimonium verlaten. Jarenlang was Tjalling het gezicht van Patrimonium bij de totstandkoming van nieuwbouwprojecten.

Vele woningen zijn in samenwerking met Tjalling tot stand gekomen. In de beginperiode ging dat nog na formele goedkeuring door de inspectie volkshuisvesting van het toenmalige ministerie van VROM. Later in de jaren negentig zijn de banden met de overheid losgelaten en werden corporaties zelf verantwoordelijk voor de financiële uitgangspunten. Hierdoor werd de samenwerking met architecten, aannemers en installateurs anders en kregen corporaties een belangrijkere rol in het toezichthouden op de bouwprojecten. En de laatste jaren worden projecten via de methode design & build gerealiseerd. Hierbij wordt veel meer kennis en kunde aan de marktpartijen overgelaten en vindt er een betere integratie binnen de bouwketen plaats. Aan alle woningen die vanaf 1985 door Patrimonium zijn gebouwd heeft Tjalling zo zijn bouwsteentje bijgedragen.

Nu mag hij sinds 1 mei jl. genieten van een welverdiend pensioen. De taken van Tjalling worden overgenomen door onze opzichter/projectleider Albert Woord.

Daarnaast hebben we per 1 mei een nieuwe medewerker in dienst. Iedere de Ridder is onze vastgoedafdeling gaan versterken als medewerker Vastgoed.

Iedere coördineert de reparatieverzoeken en ondersteunt bij de werkzaamheden rondom huurdermutaties. Hiermee blijven wij op volle sterkte om ons dagelijks in te zetten voor de dienstverlening aan onze huurders op Urk.

Enquête woongenot Nieuwe Klif

Eind 2016 zijn de woningen aan de Nieuwe Klif opgeleverd. Patrimonium was benieuwd hoe het de bewoners bevalt in de nieuwe woningen en heeft daarom in april 2017 een vragenlijst uitgezet. De respons op de enquête was 24%, 9 van de 37 bewoners hebben de vragenlijst teruggestuurd.

De bewoners geven een gemiddeld cijfer van 7,9 voor het woongenot. De bewoners zijn tevreden over hun nieuwe buurt en woning. De bewoners zijn het meest tevreden over de reparaties of verbeteringen die uitgevoerd zijn direct na de oplevering van de woning. Hier wordt een gemiddelde van 8,7 voor gegeven.

Daarnaast vinden de bewoners de algemene indruk van de woning heel goed. Hier wordt gemiddeld een 8,3 voor gegeven.

Over het binnenklimaat van de woning zijn de bewoners het minst tevreden. Hier wordt gemiddeld een 7,2 gegeven. In de woningen is gebruiksvriendelijke lage temperatuurverwarming geïnstalleerd. In het begin moesten de bewoners wennen aan deze moderne manier van verwarmen. Na uitleg van de installateur weten de bewoners beter hoe ze om kunnen gaan met de bediening van de verwarming.

Deurpost

Patrimonium gaat verder met digitalisering

In het kader van verdergaande professionalisering en efficiënt werken gaat Patrimonium door met digitalisering. Al een aantal jaren kunnen huurders en woningzoekenden ons via de e-mail bereiken en sturen wij het woningaanbod en berichten via de email.

In de komende periode wil Patrimonium verder gaan met digitalisering van haar werkzaamheden. In de interne organisatie willen we ons meer richten op digitale archivering van onze documenten. Ook in onze communicatie willen we meer gebruik gaan maken van e-mailcontact met u als huurder en woningzoekende. U kunt ons al bereiken met vragen op het tijdstip dat u uitkomt. Daarnaast kunnen wij u op een eenvoudige wijze informeren over nieuws en ons woningaanbod. Hierdoor kunnen we vaker onze vrijkomende woningen aanbieden dan tot nu toe, waardoor woningzoekenden vaker in de gelegenheid worden gesteld om te reageren.

Waarom digitalisering?

De verdergaande digitalisering maakt het mogelijk dat onze dienstverlening soepeler kan verlopen en veel kosten voor brieven en correspondentie overbodig maakt.

Patrimonium wil haar huurders en woningzoekenden sneller en efficiënter van dienst zijn. Via onze website is het mogelijk om 24 uur per dag uw vraag of verzoek aan ons te richten of een reparatieverzoek bij ons in te dienen.

Een ander voordeel is dat gegevens en verzoeken eenvoudig bij uw dossier kunnen worden opgeslagen.

Wat betekent dit voor u als huurder?

De volgende Deurpost zullen wij uitsluitend digitaal verspreiden.

Wilt u als huurder onze deurpost blijven ontvangen en via de e-mail geattendeerd worden op nieuws, zoals bijvoorbeeld onderhoud in uw buurt of ander nieuws? Stuur dan

een bericht met uw naam, huisadres en e-mailadres naar: info@patrimoniumurk.nl.

Ontvangt u de Deurpost al digitaal van ons? Dan hoeft u niets te doen.

Wat betekent dit voor u als geregistreerd woningzoekende?

Vanaf 1 september 2017 publiceren wij ons Periodieke Woningaanbod uitsluitend via onze website en per e-mail. Bent u geregistreerd woningzoekende bij Patrimonium en wilt u ons woningaanbod blijven ontvangen? Stuur dan een bericht met uw naam, registratienummer en e-mailadres naar: info@patrimoniumurk.nl

Ontvangt u het woningaanbod al via de e-mail? Dan hoeft u niets te doen.

Wat te doen als u geen e-mail heeft?

Vraag dan in uw familie- of vriendenkring of er iemand is die de berichten van Patrimonium voor u wil ontvangen en u op de daarvan op de hoogte wil houden.

Geef dan wel even dat e-mailadres, met uw gegevens, door aan Patrimonium.

Voorlopig blijft het mogelijk om een gedrukt exemplaar van de Deurpost of van het Periodieke Woningaanbod af te halen op ons kantoor.

Wilt u een waardebon van € 50 winnen?

Is uw e-mailadres nog niet bij ons bekend? Geef het ons dan door.

Onder de huurders en woningzoekenden die hun (geldig) e-mailadres aan ons doorgeven verloten wij vier waardebonnen van € 50. In onze volgende Deurpost maken wij de prijswinnaars bekend.



Uitrol slimme meters op Urk

Liander is de netbeheerder op Urk. Zij leggen kabels en leidingen aan en beheren het energienetwerk in onder andere onze regio. Uw meterkast is aangesloten op het netwerk van Liander.

Liander vervangt in alle woningen op Urk de komende tijd de energiemeters in uw meterkast. U krijgt dan een slimme meter. In postcode gebied 8321 op Urk gebeurt dat tussen 1 april en 30 juni 2017, begint uw postcode met 8322 dan wordt tussen 1 juli en 30 september 2017 een nieuwe slimme meter geplaatst.

De stappen bij vervanging:

1. U ontvangt een aankondigingsbrief. Ongeveer 4 weken van tevoren vertelt Liander wanneer ze bij u in de buurt de slimme meter aanbieden.
2. U ontvangt een brief met plaatsingsdatum. Ongeveer 2 weken van tevoren ontvangt u een voorstel voor een datum en een tijd om uw meter te vervangen. Komt dat u niet uit? Dan kunt u contact opnemen voor een ander tijdstip. In de brief staat hoe dit werkt.
3. De aannemer komt langs. Liander werkt samen met een aantal aannemers voor de metervervanging. Het duurt gemiddeld een uur om een slimme meter te plaatsen. Tijdens de installatie worden gas en stroom tijdelijk afgesloten.

De installatie van uw slimme meter is nu kosteloos. Als de slimme meter later geïnstalleerd moet worden, brengt dat kosten voor u met zich mee. Daarom vindt Patrimonium dat al haar huurwoningen nu een slimme meter moeten krijgen.

Wilt u meer weten over slimme meters en Liander? Kijk dan op www.liander.nl/consument.

Jaarverslag 2016

Hoewel de formele afwikkeling van ons jaarverslag nog dient plaats te vinden, melden we hier de belangrijkste kengetallen van het afgelopen verslagjaar.

	2016	2015
Ratio's		
Loan to value	61,8%	67,8%
Solvabiliteit	48,8%	46,5%
Interest coverage ratio	1,9	2,0
Verhuur		
Aantal geregistreerde woningzoekenden	217	248
Huurprijs t.o.v. max. huurprijs	69,4%	69,7%
Huurverhoging per 1 juli	1,45%	2,60%
Mutatiegraad	5,9%	4,7%
Huurachterstand	0,83%	0,84%
Huurderving	0,63%	1,04%
Gemiddelde huurprijs	€ 557	€ 548
Woningvoorraad		
Aantal woningen toegevoegd	54	28
Aantal woningen verkocht	3	5
Onderhoudskosten per woning	€ 1.074	€ 1.020
Woningvoorraad naar huurklasse:		
- Goedkoop	4,1%	4,5%
- Betaalbaar	84,5%	83,4%
- Duur	11,4%	12,1%
Woningen met een A/B/C label	73,3%	69,1%
Organisatie		
Efficiency-ratio	44,7%	45,2%
Personeelskosten per woning	€ 568	€ 523
Aantal woningen per fte	134	148
Overige bedrijfslasten per woning	€ 1.198	€ 1.222
- waarvan niet-beïnvloedbaar	€ 933	€ 893
Rentelasten per woning	€ 1.846	€ 1.804

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: Chr. Woonstichting Patrimonium