



Patrimonium deurpost

7^e jaargang
nummer 2
december 2016

IN DIT NUMMER

- Patrimonium sluit productief jaar af
- Herontwikkeling Nieuwe Klif afgerond
- Groot onderhoud 68 woningen
- Seniorenappartementen Máximastraat
- Huurder Patrimonium zijn zeer tevreden
- Patrimonium maakt prestatieafspraken
- Nieuw onderhouds-ABC
- Patrimonium helpt gedupeerden gasexplosie
- Herregistratie woningzoekenden per 1-1-2017
- Record aantal statushouders gehuisvest
- Betaal uw huur via automatische incasso
- Begroting 2017
- Wintertips

Nieuwsbrief van:
Chr. Woonstichting
Patrimonium
Richel 4

Patrimonium sluit productief jaar af

In tegenstelling tot de berichtgeving dat corporaties te weinig zouden investeren, sluit Patrimonium 2016 af met de oplevering van drie projecten.

In november is het herstructureringsproject Nieuwe Klif afgerond. Begin december ontvingen de 17 nieuwe bewoners van de seniorenappartementen aan de Máximastraat de sleutels. Tenslotte hebben we in december een groot onderhoudsproject afgerond. Hierbij zijn de daken van 68 woningen vervangen. Eveneens zijn bij circa 50 woningen de CV-ketels vervangen en is er HR⁺⁺-beglazing op de verdieping aangebracht. Daarnaast hebben we ons regulier planmatig onderhoud uitgevoerd.



Overhandiging "laatste sleutel" tijdens feestelijke bijeenkomst met bewoners.



Nieuwbouw Nieuwe Klif



Dakrenovatie Pyramideweg



Sleuteluitgifte aan bewoners Máximastraat



Patrimonium
thuis in wonen

Herontwikkeling Nieuwe Klif afgerond

De oplevering van de woningen is het sluitstuk van het herstructureringsproject. Waar tot medio 2015 nog 37 seniorenwoningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw stonden, staan nu 37 moderne en energiezuinige woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens.

Begin 2014 is Patrimonium gestart met het herstructureringsproject door te onderzoeken welke mogelijkheden er waren voor de locatie.

Tijdens het herontwikkelingsproces is gekeken naar de elementen van duurzaamheid: people, planet en profit. Voor Patrimonium heeft dit geresulteerd in specifieke aandacht voor mensen, milieu en rendement. Met oud-bewoners zijn woonwensen geïnventariseerd en is gekeken naar de gewenste woonomgeving. Daarnaast heeft het milieuaspect aandacht gekregen. De nieuwe woningen zijn energiezuinig gebouwd en er is bij materiaalgebruik rekening gehouden met het toekomstig onderhoud. Tenslotte is voor rendement de betaalbaarheid voor bewoners het uitgangspunt geweest.

Patrimonium is trots dat deze duurzaamheidsaspecten in samenhang zijn gerealiseerd in dit plan.

Groot onderhoud 68 woningen

De werkzaamheden met betrekking tot het groot onderhoud aan 68 woningen zijn onlangs afgerond.

Patrimonium heeft dit jaar de oude daken van woningen aan de Pyramideweg, Geer, Heerenkamp, De Akkers, Holkenkamp en Lange Dam vervangen. Tijdens de werkzaamheden zijn bij circa 50 woningen ook de CV-ketels vervangen voor HR-combiketels en is een nieuwe douchventilatiesysteem aangebracht. Tevens is het enkel glas op de verdieping vervangen door HR⁺⁺-beglazing.

Door deze werkzaamheden worden de energieprestaties van de bestaande woningen aanmerkelijk verbeterd. Patrimonium rekent geen huurverhoging voor deze werkzaamheden door aan de huidige bewoners. Hierdoor komt het voordeel in de energielasten in z'n geheel ten goede aan de huurders.

Seniorenappartementen Máximastraat

Patrimonium heeft in december de sleutels aan de bewoners van 17 seniorenappartementen aan de Máximastraat uitgegeven. Het jongste nieuwbouwproject staat tussen de eerder gerealiseerde projecten aan De Kotter en Alexiahof.

De 17 seniorenappartementen zijn er op gericht dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De nieuwe appartementen zijn op korte afstand gesitueerd van belangrijke voorzieningen, zoals eerstelijns zorg en het winkelcentrum. Alle appartementen beschikken over een ruime entree, woonkamer / keuken, twee slaapkamers, grote doucheruimte, apart toilet en een inpandig berging.

Huurders Patrimonium zijn zeer tevreden

Jaarlijks doet Patrimonium mee aan de Aedes-benchmark, een vergelijking van prestaties tussen woningcorporaties.

Hiervoor wordt de mening van onze huurders gevraagd over de dienstverlening van Patrimonium. Evenals vorig jaar scoren we ook in 2016 goed ten opzichte van onze collega's. Gemiddeld geven de huurders ons een 8,2 als rapportcijfer. Dat is beter dan onze score van vorig jaar en ook beter dan het landelijk gemiddelde. Voor ons is dat geen reden om achterover te leunen. Ook het komend jaar wordt ons team ingezet om de dienstverlening op een goede wijze in te vullen.

De uitkomst van de benchmark met betrekking tot het huurdersoordeel luidt als volgt:

	Patrimonium 2016	Patrimonium 2015	Gemiddelde sector
Huurdersoordeel totaal	8,2	7,7	7,5
Nieuwe huurders	8,1	7,4	7,5
Reparatieverzoek huurders	8,6	7,8	7,4
Vertrokken huurders	7,4	7,4	7,2

Patrimonium maakt prestatieafspraken

In het kader van de Woningwet behoren woningcorporaties afspraken te maken met de gemeente over de lokale invulling van de volkshuisvesting.

Voor het eerst in 2016 zijn huurdersorganisaties betrokken bij het opstellen van deze prestatieafspraken. Na een traject van voorbereiding heeft Patrimonium met huurdervereniging De Bult en de Gemeente Urk de afspraken voor het komende jaar ondertekend. Jaarlijks zal de voortgang van de afspraken worden besproken en zullen de afspraken voor het eerstvolgende jaar worden geactualiseerd.



Ondertekening prestatieafspraken door Patrimonium, gemeente Urk en De Bult

Nieuw onderhouds ABC

In de praktijk merken wij geregeld dat huurders niet precies weten welk onderhoud voor hun eigen rekening komt en wat gemeld kan worden aan Patrimonium.

Er zijn wettelijke regels voor de verdeling van het onderhoud tussen de huurder en verhuurder.

Het meeste onderhoud aan de woning komt voor rekening van Patrimonium, maar u heeft als huurder ook een aantal verplichtingen voor het verrichten van kleine reparaties.

Op basis van deze regels heeft Patrimonium in overleg met de huurdervereniging De Bult een nieuw onderhouds ABC opgesteld, wat u bijgaand aantreft.

Bewaar dit onderhouds ABC goed. U kunt dan in voorkomende situaties zelf beoordelen of u Patrimonium moet bellen of zelf actie moet ondernemen.

Patrimonium helpt gedupeerden gas-explosie

In juni vond de enorme gasexplosie plaats aan de Grote Fok te Urk. Alle bewoners van het woningblok waren in één klap al hun bezittingen kwijt.

Hoewel de ramp zich niet voordeed in het woningbezit van Patrimonium, heeft de corporatie de coördinerende rol voor de huisvesting op zich genomen in deze crisissituatie. Patrimonium is blij dat in de krappe huurwoningmarkt toch de veerkracht is gevonden om hulp te kunnen bieden in het acute huisvestingsprobleem van de getroffen families.

Inmiddels is de herbouw van het woningblok gestart en kunnen de getroffen huishoudens naar verwachting medio volgend jaar terugkeren naar hun oude locatie.

Herregistratie woningzoekenden per 1-1-2017

In november zijn al onze geregistreerde woningzoekenden aangeschreven om de registratie met een jaar te verlengen. Patrimonium heeft dan opnieuw inkomensgegevens nodig. Hiermee moeten we vaststellen of u de registratie nog binnen de inkomensgrens valt die de overheid heeft vastgesteld voor de verhuur van sociale huurwoningen.

Patrimonium vraagt om een (voorlopige) aanslag 2015 of een Inkomensverklaring 2015 van u en uw eventuele partner. Beide documenten worden afgegeven door de Belastingdienst.

Een (voorlopige) aanslag ontvangt u van de Belastingdienst nadat u Belastingaangifte heeft gedaan.

Een inkomensverklaring kunt u aanvragen via de Belastingtelefoon: 0800-0543.

Zorg dat u uw gegevens tijdig aanlevert, zodat u bij Patrimonium geregistreerd blijft als woningzoekende. U blijft dan ons woningaanbod ontvangen, zoals u dat gewend bent.

Record aantal statushouders gehuisvest

De enorme toestroom van vluchtelingen heeft geleid tot een hoge taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor de gemeente Urk.

Patrimonium is de belangrijkste partner van de gemeente om te voorzien in de huisvestingsvraag. In het eerste halfjaar hebben we de taakstelling van 27 personen volledig ingevuld. Voor het tweede halfjaar van 2016 zal de taakstelling (van eveneens 27 personen) naar verwachting niet geheel ingevuld kunnen worden in 2016.

Door de nieuwbouwprojecten alsmede de daardoor opgetreden doorstroming op de huurmarkt, heeft Patrimonium het grootste deel van de taakstelling in 2016 weten te realiseren. Een deel zal in 2017 worden ingevuld vanwege een aantal verhuisbewegingen als gevolg van de opgeleverde nieuwbouw in november/december 2016.

Digitale communicatie

Communiqueert u nog niet digitaal met Patrimonium? Zorg dat u uw email adres aan ons doorgeeft via info@patrimoniumurk.nl.

Veel huurders en woningzoekenden gingen u al voor. Patrimonium zal steeds meer digitale post verzenden. Dit gaat sneller, is goedkoper en meer duurzaam.

Zoekt u informatie over bijvoorbeeld huur betalen of woningregistratie? Kijk eerst op onze website. Hier staat veel informatie over ons beleid.

Betaal uw huur via automatische incasso

Betaalt u nog altijd elke maand uw huur zelf?

Geef Patrimonium dan een machtiging voor een automatische incasso en u betaalt altijd op tijd.

Met een automatische incasso machtigt u Patrimonium om de huur op de 1^e werkdag van de maand van uw rekening af te schrijven. Vul bijgaand formulier volledig in en stuur deze terug naar Patrimonium. Vervolgens hoeft u zelf niets meer te doen. Wijzigingen in de te betalen huurprijs worden automatisch doorgevoerd. Houd er wel rekening mee dat er voldoende geld op uw rekening staat op de datum dat de huur wordt afgeschreven.

Begroting 2017

Jaarlijks maakt Patrimonium plannen voor het eerstkomende jaar. Zo ook voor het jaar 2017.

In het kader van de omgeving waarin we werken hebben we aandacht voor de duurzaamheid van onze woningvoorraad. Tevens betrekken we onze huurders (vertegenwoordigers) bij ons beleid. Ook zullen we met de gemeente de voortgang van de prestatieafspraken bespreken en kijken naar nieuwe bouwlocaties.

Als we denken aan onze klanten, richten we ons primair op de betaalbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen. Hierbij letten we ook op een gezond evenwicht tussen de vraag en aanbod van sociale huurwoningen. We houden de demografische ontwikkelingen in de gaten en we monitoren de bewegingen van onze geregistreerde woningzoekenden.

Met betrekking tot onze woningvoorraad hebben we aandacht voor voldoende sociale huurwoningen. We bereiden de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten voor. We streven er naar om te kunnen starten met de bouw van 38 nieuwe woningen in de Oranjewijk.

In 2017 worden de volgende planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd:

- Vervanging goten en grote schilderbeurt aan Vrouwenzand
- Grote schilderbeurt Het Ankerlicht
- Kleine schilderbeurt bij diverse complexen

Verder besteden wij in 2017 aandacht aan onze informatievoorziening, zoals de website, jaarverslag en periodieke informatievoorziening.

Tenslotte richten we ons op onze financiële continuïteit, waarbij we ons houden aan de financiële ratio's die onze toezichthouders aan ons stellen.

Bovenstaande is nader uitgewerkt in een jaarplan met acties.

Gewijzigde openingstijden rond de feestdagen

Vanaf de Kerstdagen t/m vrijdag 30 december 2016 is ons kantoor gesloten. Alleen voor spoedeisende storingen kunt u ons bellen op 0527-681705. Onze storingsdienst helpt u dan verder.

Vanaf maandag 2 januari 2017 staan wij weer geheel tot uw dienst.

Wintertips: is uw woning winterklaar?

Ook uw woning heeft aandacht nodig in de winter. Hieronder vindt u een aantal tips die ongemakken voorkomen en kosten besparen.

- Controleer uw cv-ketel. Ontlucht de ketel en zorg dat er genoeg waterdruk is. De druk moet tussen de 1,5 en 2 bar zijn. U kunt dit aflezen op uw ketel.
- Bescherm kranen en waterleidingen tegen bevriezing. Een buitenkraantje kunt u bij vorst beter afsluiten en aftappen, zodat er geen leiding kan springen.
- Het blad dat van de bomen valt, kan uw dakgoot verstoppen. Verwijder de bladeren op tijd, zodat de dakgoot niet overloopt bij hevige regenval.
- Dicht naden en kieren, hang eventueel een gordijn voor de deuren om de warmte binnen te houden.
- Zorg dat er geen overgordijnen voor de radiatoren hangen, want deze houden warmte tegen.
- Bij strenge vorst is het beter de thermostaat niet lager dan 10 graden te zetten, om bevriezing te voorkomen.
- Zet een half uur voordat u gaat slapen de thermostaat alvast op nachtstand. De warmte blijft nog wel even hangen.
- Als het heeft gesneeuwd: houd uw stoep of entree bij uw woongebouw het liefst zelf sneeuwvrij. Of vraag iemand het voor u te doen. Dat is wel zo prettig voor uzelf en voor andere mensen in de buurt.

Patrimonium wenst alle huurders en woningzoekenden fijne feestdagen en een voorspoedig 2017.

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