



# Patrimonium deurpost

11<sup>e</sup> jaargang

nummer 1

mei 2019

## IN DIT NUMMER

- Nieuwbouw Oranjewijk
- Patrimonium ondertekent Flevolandse Energie Agenda
- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019
- Jaarverslag 2018 Patrimonium is gepubliceerd
- Woonruimteverdeling van Patrimonium
- Planmatig onderhoud 2019
- Onderzoek huurdertevredenheid

Nieuwsbrief van:

Chr. Woonstichting

Patrimonium

Richel 4

8321 RX URK



## Nieuwbouw Oranjewijk

**Patrimonium heeft begin 2019 het laatste deel van de appartementen aan de Constantijnstraat opgeleverd.**

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.

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.

En bovendien is rekening gehouden met aspecten ten aanzien van gezondheid, energieverbruik en comfort. Een goed binnenklimaat van de woningen wordt mogelijk gemaakt door de bouwtechnische en installatietechnische kenmerken van de woning.

De toepassing van zonnepanelen zorgt voor een gunstig energieverbruik en daarmee lage energielasten voor de huurder.

Samen met de 10 woningen aan de Clausstraat en de Arianehof hebben we in totaal 36 woningen toegevoegd aan de huurwoningvoorraad van Patrimonium.

Hiermee komt Patrimonium tegemoet aan de groeiende vraag naar huurwoningen op Urk.

## Patrimonium ondertekent Flevolandse Energie Agenda

Patrimonium heeft op 11 maart jl. samen met collega corporaties Centrada (Lelystad), Harmonisch Wonen (Lelystad), Mercatus (Noordoostpolder) en Goede Stede (Almere) de Flevolandse Energie Agenda (FEA) ondertekend.

Corporaties onderstrepen hiermee de ambitie om de huurwoningen te verduurzamen. Zij beseffen zich ook dat deze omvangrijke operatie verder reikt dan het eigen vastgoedbeheer. De ambitie van de FEA is om te komen tot een CO<sub>2</sub>-neutrale provincie in 2050. Samenwerking met onder andere gemeenten, netbeheerders en initiatieven van nieuwe energiebronnen is hierbij nodig.

Samenwerking in de FEA kan bijdragen tot het sneller verduurzamen van het corporatiebezit. Dit kan door kennis en ervaringen uit te wisselen en waar mogelijk samen te werken en lokale plannen op elkaar af te stemmen.

Patrimonium Urk bezit een kleine 1.000 huurwoningen die op termijn duurzaam verwarmd moeten worden. Bovendien moet de elektriciteitsvraag van de woningen en de bewoners eveneens duurzaam worden. Dit vraagt om een andere wijze van verwarmen dan de traditionele gasgestookte CV-ketel en een oplossing voor de elektriciteitsvraag. Dit vraagt om oplossingen per type woning, waarbij ontwikkeling van techniek en voortschrijdende inzichten van belang zijn om met elkaar te kunnen delen. De FEA is hiervoor het juiste platform in onze provincie.



---

## Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019

Jaarlijks worden de prijzen van huurwoningen op 1 juli aangepast. De overheid geeft voor het verhogen van de huurprijzen regels voor deze huuraanpassing. Alle huurders hebben over de huurverhoging bericht gekregen van Patrimonium.

Patrimonium vindt het belangrijk dat de huurwoningen betaalbaar blijven. Maar Patrimonium heeft ook middelen nodig om bestaande woningen te verduurzamen en om nieuwe woningen te kunnen bouwen.

Wettelijk mogen de huren maximaal 4,1% verhoogd worden per 1 juli, als uw huishoudinkomen niet meer bedraagt dan € 41.436. De maximale stijging van de totale huren van Patrimonium mag 2,6% zijn in 2019.

### Verschillende huurverhoging per woning

Als een woning opnieuw wordt verhuurd, dan wordt de nieuwe huurprijs vastgesteld op de streefhuur. Patrimonium bepaalt de streefhuur aan de hand van kenmerken van de woning en de grenzen die gelden voor passend toewijzen.

Voor de verhoging van uw huurwoning hebben we gekeken naar de huidige huurprijs van uw woning en de huidige streefhuur van uw woning. Hoe kleiner het verschil tussen de streefhuur en de huidige huur, hoe lager de huurverhoging per 1 juli is.

De gemiddelde huurverhoging van Patrimonium bedraagt 1,6%. Dit is dus lager dan het wettelijke percentage van 2,6%. Veel huurders krijgen een huurverhoging van 1,6% of lager.

### HV De Bult akkoord met huuraanpassing

Patrimonium heeft de huurverhoging per 1 juli 2019 afgestemd met de huurdervereniging De Bult. Dit heeft geresulteerd in de hierboven genoemde huurverhoging, waarin de huurdervereniging zich kan vinden.

### Huurtoeslag

Wellicht komt u in aanmerking voor huurtoeslag als uw inkomen niet te hoog is. Woont u alleen? Dan mag u in 2018 niet meer dan € 22.400 per jaar verdienen. Woont u niet alleen, dan mag het inkomen van alle bewoners samen niet meer dan € 30.400 per jaar zijn.

[Klik hier voor meer informatie over huurtoeslag](#)

[Klik hier voor een proefberekening huurtoeslag](#)

Of vraag onze medewerkers van Patrimonium voor informatie over de huurtoeslag.

## Jaarverslag 2018 Patrimonium is gepubliceerd

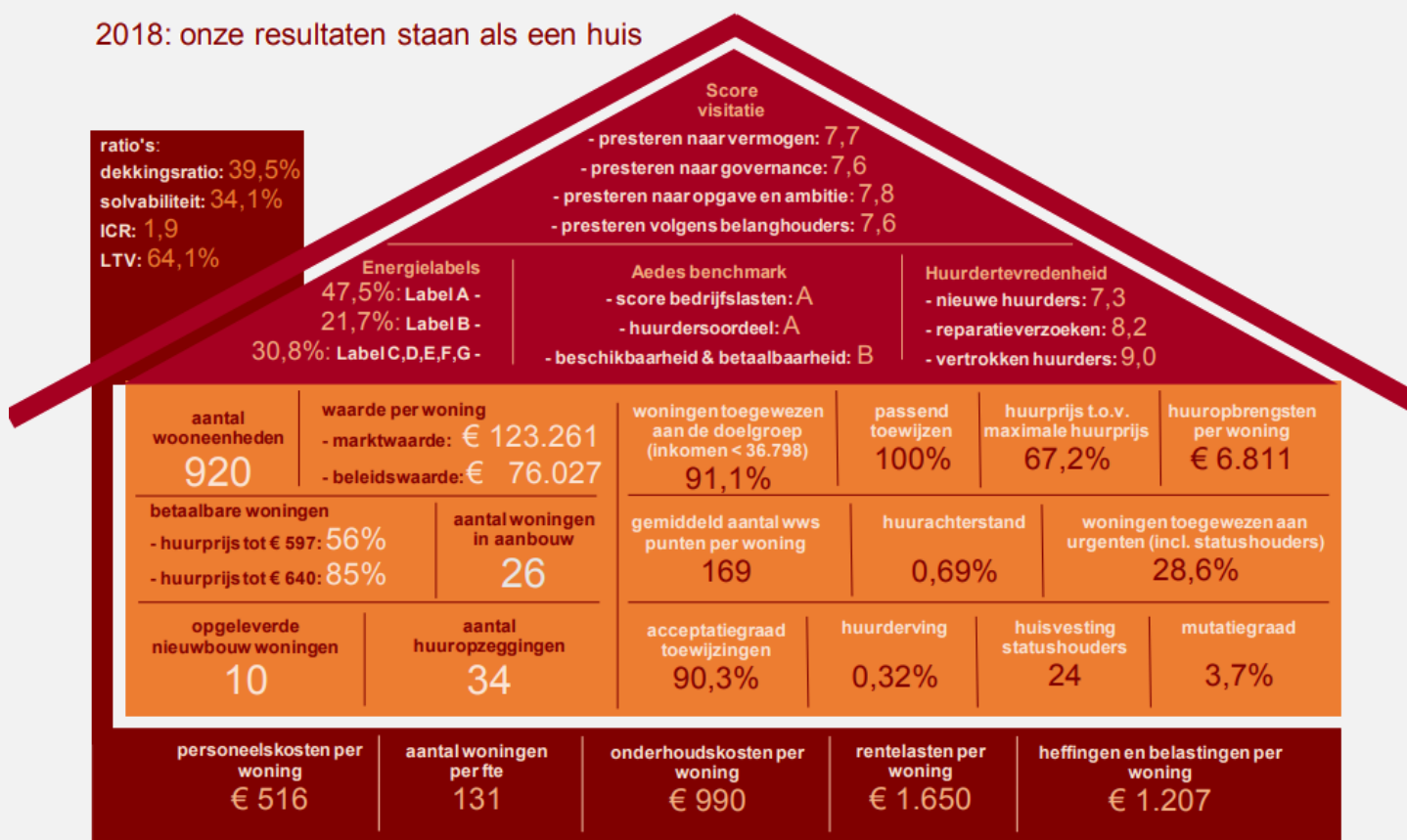
Jaarlijks verantwoorden wij ons over onze activiteiten en prestaties. Dat doen we in ons jaarverslag en jaarrekening. Het jaarverslag moet voldoen aan veel eisen en is daarom een uitgebreid verhaal. Daarom lichten we graag enkele belangrijke zaken hier toe.

Het onderwerp duurzaamheid is vaak in de aandacht geweest in het afgelopen jaar. De gaswinning in Groningen wordt afgebouwd, nieuwe warmtebronnen moeten woningen gaan verwarmen, klimaattafels praatten over een klimaatakkoord voor Nederland, corporaties vulden een CO2-routekaart in, etc. Naast onze belangrijkste taak om te zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen, vinden wij duurzaamheid ook een belangrijk aandachtsg gebied. Duurzaamheid en betaalbaarheid staan in de regels van de overheid op gespannen voet met elkaar. Van de overheid moet Patrimonium passend toewijzen. Dat betekent dat de huurprijs bij het inkomen moet passen op het moment van het ondertekenen van het huurcontract. Bij de huurgrenzen die daarvoor gelden heeft de overheid niet gekeken hoe energiezuinig een woning is. De overheid kijkt dus alleen naar de huurprijs en niet naar de totale woonlasten. Dat vinden wij jammer. Wij vinden dat

de investeringen in duurzaamheid, zowel voor de huurder als verhuurder voordeel moet kunnen bieden. Want de opgave om alle woningen op termijn te verduurzamen vraagt om grote investeringen. In 2019 zal daarom ook meer duidelijkheid moeten komen in de opgave van de corporatiesector en de financiële mogelijkheden. Patrimonium heeft in 2018 haar duurzaamheidsbeleid vastgelegd en zal dit in de komende periode meer in detail uitwerken.

De financiële positie vraagt ook om een toelichting. De door de overheid voorgeschreven waardering van ons vastgoed tegen marktwaarde, heeft in 2018 geleid tot een forse waardevermindering van ons woningbezit. Hierdoor hebben veel corporaties heel hoge jaarresultaten behaald. Bijna 88% van het jaarresultaat van Patrimonium komt voort uit de berekende waardevermindering van ons bezit. Dit is puur het gevolg van een waardeverminderingseffect van gebouwen en levert ons geen extra geld of middelen op. Anders gezegd: het is de waardering van stenen dat we niet ten gelde willen en kunnen maken. Wij verkopen onze woningen immers niet op grote schaal, maar wij blijven deze verhuren tegen een sociale huurprijs. Hieronder ziet u de belangrijkste resultaten

### 2018: onze resultaten staan als een huis



Wilt u ons volledige jaarverslag lezen? [Klik dan hier!](#)

## Woonruimteverdeling van Patrimonium

We krijgen af en toe vragen over de selectie en toewijzing bij nieuwe verhuur van woningen. Daarom lichten we dat hier nog eens toe.

### Het periodieke woningaanbod

Uit de woningen die opnieuw beschikbaar komen voor de verhuur, selecteert Patrimonium de woningen voor het periodieke woningaanbod. Patrimonium stuurt de berichten van het periodieke woningaanbod per e-mail naar de geregistreerde woningzoekenden.

Het woningaanbod staat één week op onze website.

De geregistreerde woningzoekenden kunnen via onze website reageren op een voor hen passende woning uit het woningaanbod.

Voor de registratie als woningzoekende bij Patrimonium verwijzen wij naar de [brochure "registratie woningzoekenden"](#).

Bij iedere woning in het periodieke woningaanbod wordt vermeld:




- Voor welke **huishoudengrootte** en **leeftijdsgroep** de woning is bestemd;
- De tabel met daarin de **toetsinkomens per huishoudengrootte**, behorende bij de huurprijs van de woning.

### De selectie voor woningtoewijzing

Voor de woningtoewijzing worden reacties geselecteerd op passendheid en registratieduur. Hieronder lichten wij de selectievolgorde toe:

#### 1. Passendheid

In de regels voor Passend Toewijzen speelt het toetsinkomen van de geregistreerde woningzoekende in relatie tot de huurprijs een belangrijke rol. Zie onderstaande tabel.

Passend toewijzen 2019		Kale huurprijs per maand		
		t/m € 607,46	€ 607,47 - € 651,03	€ 651,04 - € 720,42
Uw huishoudgrootte (incl. kinderen)	Uw toetsinkomen			
	≤ €22.700*	✓	✗	✗
	> €22.700 ≤ €30.825	✓	✓	✓
	> €30.825 ≤ €38.035	✓	✓	✓
	> €38.035**	✗	✓	✓
	≤ €30.825*	✓	✗	✗
	> €30.825 ≤ €38.035	✓	✓	✓
	> €38.035**	✗	✓	✓
	≤ €30.825*	✓	✓	✗
	> €30.825 ≤ €38.035	✓	✓	✓
	> €38.035**	✗	✓	✓

✓ 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 €22.675 en voor meerpersoonshuishoudens €30.800

\*\* Op sommige woningen kunt u ook reageren met een inkomen tot €42.436 per jaar. Zie daarvoor de advertentie.

Bij elk woningaanbod staat voor welke categorieën toetsinkomens de woning is bestemd. Dat wordt in de tabel aangegeven met ✓ en ✓. Valt uw toetsinkomen in één van die categorieën en voldoet uw reactie aan de rest van de criteria, dan is het een passende reactie. De passende reacties met ✓ worden als eerste geselecteerd.

## 2. Registratieduur

De registratieduur wordt opgebouwd vanaf de datum van registratie als woningzoekende bij Patrimonium. De passende reacties worden gerangschikt naar de lengte van de registratieduur. Eerst de passende reacties met ✓, daarna de passende reacties met ✓.

De langst geregistreerde woningzoekende met een passende reactie staat bovenaan de lijst met geselecteerden en de kortst geregistreerde woningzoekende met een passende reactie staat onderaan de lijst met geselecteerden.

## 3. Leeftijd

In de situatie waarbij er sprake is van een gelijke registratiedatum zal de geregistreerde woningzoekende met de hoogste leeftijd worden geselecteerd.

### Uitzonderingen

In bijzondere situaties, waarbij sprake is van een noodsituatie, kan voorrang worden verkregen. Dit wordt bepaald op basis van het urgentiebeleid, dat Patrimonium samen met de gemeente Urk en het Maatschappelijk Werk heeft opgesteld. Meer informatie hierover kunt u [hier lezen](#).

---

## Planmatig onderhoud 2019

Ieder jaar voert Patrimonium planmatig onderhoudswerkzaamheden uit aan haar bezit. Zo ook dit jaar. Het betreft vooral schilderwerk maar soms ook het vervangen van cv ketels. Naast planmatige onderhoudswerkzaamheden verrichten wij ook veel reparatieverzoeken, vervangingen op verzoek van huurders en vaste onderhoudscontracten (bijv. periodiek onderhoud aan CV-ketels, liften e.d.).

Voor 2019 is het volgende planmatig onderhoud gepland:

- Complex 12 / Molenstraat: Schilderwerk.
- Complex 17 / De Reede, Rotholm, Topshoofd: Schilderwerk.
- Complex 27 / Lijkant, Kolk: CV ketels vervangen.
- Complex 37 / Het Hop: Schilderwerk.
- Complex 49 / Fuik: Schilderwerk.

Het schilderwerk zal tussen april en oktober 2019 worden uitgevoerd. De CV-ketels willen we vervangen als het wat mooier weer is en de verwarming niet hoeft te branden. De bewoners worden hiervan op de hoogte gebracht.

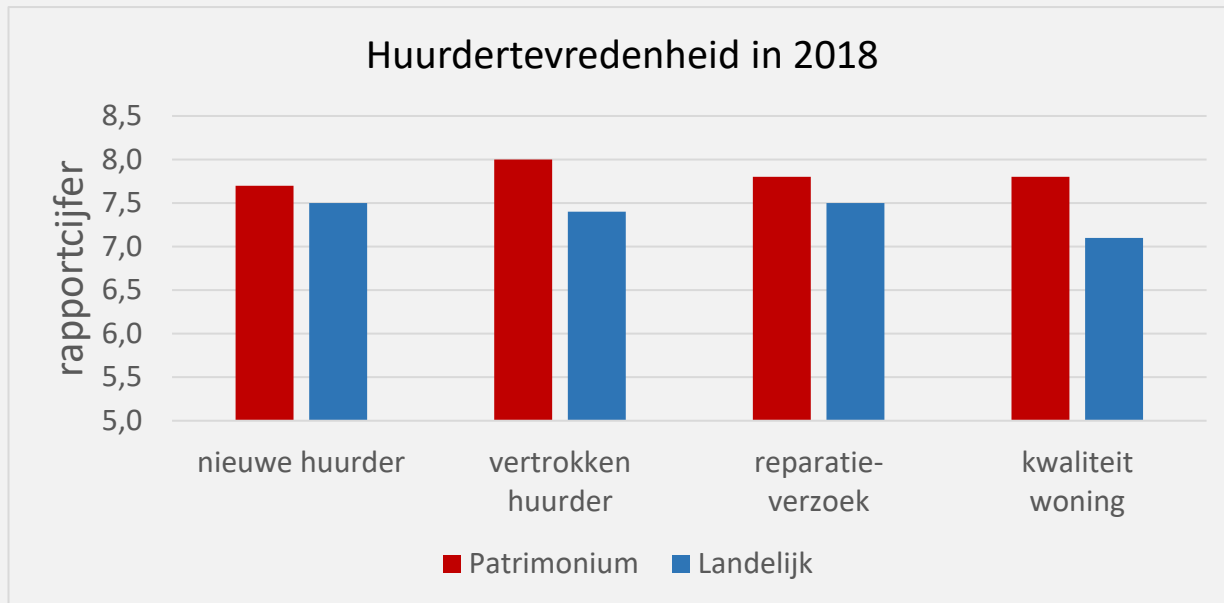


## Onderzoek huurdertevredenheid

Patrimonium laat jaarlijks de tevredenheid van haar huurders onderzoeken.

Hierbij worden de volgende onderdelen onderzocht:

- De nieuwe huurder van een woningen
- Het vertrek van een huurder uit een woning
- Het verrichten van een reparatieverzoek
- De kwaliteit van de woning



Dit jaar vindt opnieuw een huurdertevredenheidsonderzoek plaats. Dit wordt gedaan door onderzoeksbureau KWH. U kunt via de email of telefonisch benaderd worden door KWH met een aantal vragen over ons. Patrimonium vindt het belangrijk om te weten hoe onze huurders onze dienstverlening waarderen. Hiervan kunnen wij leren u nog beter van dienst zijn. Daarom vragen wij uw medewerking als u geraagd wordt door KWH. De resultaten komen aan het einde van dit jaar terug in de Aedes Benchmark.

### 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](mailto:info@patrimoniumurk.nl)

Website [www.patrimoniumurk.nl](http://www.patrimoniumurk.nl)

Redactie, opmaak en productie: Chr. Woonstichting Patrimonium