

13^e jaargang

nummer 2

december 2021

IN DIT NUMMER

- Crisis op de woningmarkt
- Dakvervangng Noorderpalen
- Energie besparen
- Convenant vroegsignalering
- Informatie woningzoekenden
- Begroting 2022
- Prestatieafspraken
- Gezond wonen
- Aedes benchmark
- Kerstgroet

Nieuwsbrief van:

Chr. Woonstichting

Patrimonium

Richel 4

8321 RX URK

Patrimonium

deurpost

December 2021

Crisis op de woningmarkt

Wat is er aan de hand?

Het zal u niet zijn ontgaan dat er een crisis is ontstaan op de Nederlandse woningmarkt. Dagelijks horen we via nieuwsbronnen dat de huizenprijzen weer zijn gestegen, er een tekort aan huurwoningen is en starters geen kans maken.

Het is waar dat er te weinig woningen in ons land zijn. Vergrijzing, gezinsverdunding, te huisvesten arbeidsmigranten etc. vragen om meer woningen.

Ook op Urk verneemt Patrimonium een toename van het aantal woningzoekenden dat op zoek is naar een sociale huurwoning.

Maar is hierdoor het tekort aan woningen ook echt zoveel toegenomen? Dat is maar zeer de vraag denken wij.

Patrimonium ziet vooral een sterke toename van het aantal jonge starters voor een huurwoning. Dat komt niet omdat er opeens veel meer starters zijn op Urk. Nee, de oorzaak ligt in de hoge prijs van koopwoningen. Veel starters kunnen niet meer kopen. Ze verdienen te weinig om een hypotheek te kunnen afsluiten. En wanneer ze net te veel verdienen voor een sociale huurwoningen vallen ze op de woningmarkt tussen wal en schip.

Dit probleem kunnen we niet eenvoudig lokaal oplossen. Daar zijn landelijke maatregelen voor nodig.

Als eerste zou de verhuurderheffing, die vooral woningcorporaties en haar huurders treft moet worden afgeschaft.

Maar het alleen verruimen van de mogelijkheden van de sociale huurmarkt is onvoldoende. Er zullen aanvullende maatregelen voor de particuliere huurmarkt en de eisen van hypotheekverstrekking nodig zijn.

Hoewel de woningmarkt niet van de ene op de andere dag is te veranderen, blijven wij positief over de toekomst. Wij vertrouwen op een verstandig nieuw kabinet dat inziet dat de in het verleden gemaakte keuzes niet de juiste uitwerking hebben gehad.

Woonruimte gezocht!

Verhuurd!

Verkocht!



Bewoners Noorderpalen zitten er weer warmpjes bij

De dakrenovatie aan 45 woningen aan de Noorderpalen is klaar. Patrimonium heeft de woningen die in 1977 zijn gebouwd, voorzien van nieuwe geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen.

Omdat warme lucht stijgt, is de kans dat er warmteverlies via het dak optreedt bij oudere woningen vrij groot. Door nieuwe geïsoleerde dakplaten toe te passen zal de warmte veel beter in de woning blijven en gaat er minder energie verloren. Omdat de nieuwe dakplaten veel dikker zijn dan de oude dakplaten zijn ook de goten en boeidelen van de woningen vervangen. En natuurlijk hebben de woningen ook mooie nieuwe dakpannen gekregen.



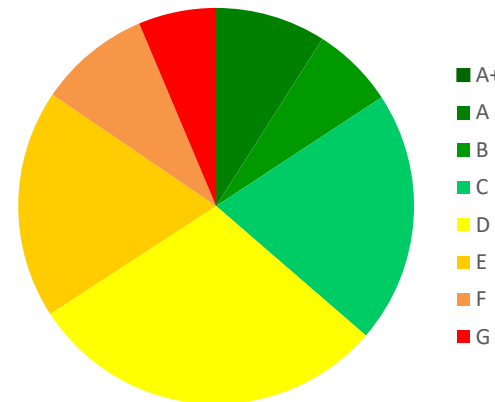
Foto: De nieuwe situatie op Noorderpalen

De woningen aan de Noorderpalen krijgen ook nog vloerisolatie dit jaar. Voor deze isolatiewerkzaamheden krijgen de huurders geen huurprijsverhoging doorberekend. Dat betekent dat het volledige energiebesparing ten goede komt aan de huurders.

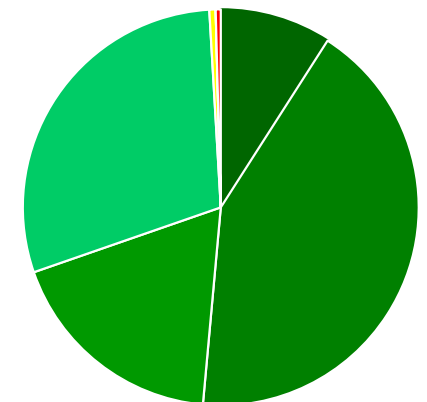
Het beleid van Patrimonium is erop gericht om te zorgen voor goed geïsoleerde huurwoningen. Het niet hoeven opwekken van energie die je verspilt is de eerste stap in de energiebesparing. Daarnaast helpt het gedrag van bewoners mee in de energierekening. De onlangs uitgedeelde energiebespaardoos aan alle huurders helpt bij deze bewustwording.

Na de dakvervangning staat het woningbezit van Patrimonium er energetisch prima voor. Zo'n 70% van het woningbezit heeft een energielabel A+, A of B. En nog eens 29% heeft een energielabel C.

Energielabels 2007



Energielabels 2021



Huurders Patrimonium ontvangen energiebespaardoos

Energie besparen doen we samen!

Het project *'Energiebesparen doen we samen'* is een samenwerking tussen Gemeente Urk, het Energieloket en Woonstichting Patrimonium. Daarbij hebben we een actie bedacht van energiebesparende maatregelen om de CO2-uitstoot te verminderen.

Op 28 september is door wethouder Gerrit Post, directeur Johan Oosterhoff van Patrimonium en directeur Vera Dam van Energieloket Urk de eerste energiebespaardoos uitgereikt aan huurder mevrouw de Mooij.

“De grootste bewustwording is dat we veel energie onnodig gebruiken. Daar zit de meeste besparing”, vermeldde wethouder Post bij de overhandiging. Corrie de Mooij reageerde blij verrast: “Zo mooi om als eerste de energiebespaardoos te mogen ontvangen. Ik vind duurzaam rentmeesterschap heel belangrijk.”

Alle huurders van Patrimonium hebben deze energiebespaardoos in de week van 7 oktober gratis ontvangen.



Foto: Het bezorgteam van NMF en Patrimonium in actie

“Het verleden kun je niet meer veranderen, de toekomst wel.
Zet daarom de volgende stap in uw energiebesparing!”

Foto (vlnr): Vera Dam (NMF Flevoland), Gerrit Post (wethouder Gemeente Urk), Corrie de Mooij (huurder) en Johan Oosterhoff (directeur Patrimonium)



De prijs van gas en elektra gaat fors omhoog: enkele praktische tips:

- Gebruik de **doordrukstekker** uit de bespaardoos voor apparaten die in een stand-by modus staan. U kunt ze eenvoudig uitzetten als u gaat slapen of weggaat
- **Ontlucht de radiatoren** regelmatig. Borrelende of tikkende geluiden in de radiatoren betekenen doorgaans dat er luchtbellen in de cv-installatie zitten. Dit zorgt ervoor dat de verwarming niet goed opwarmt
- Gebruik **ventilatieroosters** ook in de winter. Droge buitenlucht warmt beter op dan vochtige lucht
- Houd de verwarmingen vrij, geen banken of gordijnen ervoor
- Breng de ontvangen **radiatorfolie** aan achter de verwarming
- Houd de **tussendeuren** gesloten in ruimtes waar de verwarming aan staat
- Maak gebruik van **tochtstrips** uit de bespaardoos in de ruimtes waar de verwarming aan staat

Samenwerking moet hoge schulden voorkomen

Convenant vroegsignalering getekend

Zo'n 20 procent van de huishoudens in ons land heeft moeite om iedere maand de vaste lasten te betalen. Snelle signalering en hulp bij betalingsproblemen kan veel persoonlijk leed voorkomen. Bovendien kunnen met vroegsignalering hoge maatschappelijke kosten worden voorkomen.

In een nieuwe wet vanaf januari 2021 is geregeld dat verhuurders, zorgverzekeraars, energieleveranciers en het waterbedrijf zo vroeg mogelijk signalen van betalingsachterstanden aan gemeenten doorgeven.

Deze organisaties zijn vanaf 1 januari verplicht om betalingsachterstanden van hun klanten te melden bij de gemeente. De gemeente heeft de plicht om actief hulp te bieden. Bij meerdere achterstanden en hoge bedragen gebeurt dit via een huisbezoek of telefonisch, bij lagere achterstandsbedragen volgt een hulpaanbod per post. Wanneer een inwoner de hulp accepteert en aan nieuwe betalingsverplichtingen voldoet, wordt het incassoproces door de meldende organisatie voor in principe 30 dagen opgeschort. In die 30 dagen wordt gewerkt aan een snelle oplossing of nadere afspraken, bijvoorbeeld een betalingsregeling of schuldhulptraject.

Op Urk heeft de gemeente de uitvoering van de vroegsignalering ondergebracht bij Stichting Hulp en Steun. Op 20 september hebben gemeente Urk, Stichting Hulp en Steun en Woonstichting Patrimonium het Convenant Vroegsignalering ondertekend. Een groot deel van de huishoudens op Urk met (mogelijke) geldzorgen is niet in beeld.

Met dit convenant voor Urk zijn de afspraken die in een Landelijk Convenant Vroegsignalering gelden, nu ook op onze lokale situatie van toepassing. Dit betekent dat we onze samenwerking en gegevensuitwisseling hebben vastgelegd.

Zo krijgt Stichting Hulp en Steun vanuit diverse organisaties over betalingsachterstanden. Deze gebundelde informatie geeft schuldhulpverleners een meer volledig beeld van de betalingsachterstanden die tijdig aangepakt kunnen worden. Schulden kunnen zich gemakkelijk opstapelen. Met deze vroegsignalering kan op tijd hulp worden geboden om grotere financiële problemen te voorkomen.



Foto v.l.n.r.: Johan Oosterhoff (directeur Patrimonium), Freek Brouwer (wethouder gemeente Urk), Gerrit Meun (voorzitter Stichting Hulp en Steun)

Informatie woningzoekenden

Verlenging registratie woningzoekenden

De vraag naar sociale huurwoningen neemt toe en daarmee ook het aantal geregistreerde woningzoekenden bij Patrimonium. Om in het komend jaar mee te kunnen doen op ons woningaanbod is het belangrijk dat uw gegevens zijn bijgewerkt. U moet hiervoor uw inkomengegevens aanleveren.

Iedere geregistreerde woningzoekenden heeft hiervan in november van Patrimonium bericht over ontvangen.

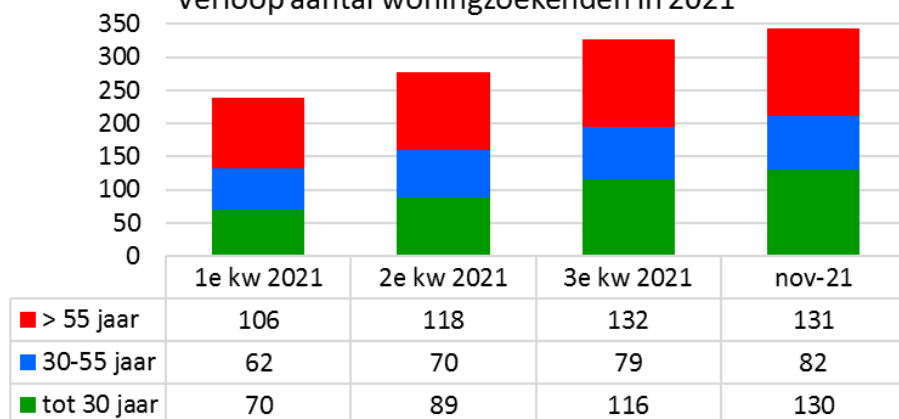
De verlenging kunt u eenvoudig via onze website online regelen. De link hiervoor hebt u per mail ontvangen. Lukt dit niet, neem dan gerust contact met ons op.

Nadat u uw verlenging heeft geregeld kunt u weer meedoen op ons aanbod van vrijkomende huurwoningen.

Toename geregistreerde woningzoekenden

Zoals we op de voorpagina van deze Deurpost hebben gemeld neemt het aantal woningzoekenden sterk toe. Vooral starters hebben moeite om een geschikte woning te vinden op de woningmarkt. Deze landelijke trend is ook op Urk duidelijk merkbaar. Wij verwachten dat dit niet op een korte termijn veel beter gaat worden. Hiervoor zijn lange termijnmaatregelen nodig. Onderstaand hebben wij weergegeven hoe het verloop van het aantal woningzoekenden bij ons is.

Verloop aantal woningzoekenden in 2021



Corporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens die een inkomen hebben tot de inkomensgrens van de huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning krijgen toegewezen onder de zogenaamde aftoppingsgrens die voor hen geldt.

Voor een één- en tweepersoonshuishouden is dit € 633,25. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 678,66. Deze bedragen gelden in 2022.

Elk jaar worden ook de inkomensgrenzen voor de verhuur van sociale huurwoningen opnieuw vastgesteld. Bij elke nieuwe verhuur van een woning moet Patrimonium het inkomen van de nieuwe huurder toetsen aan deze grenzen.

Deze inkomensgrenzen bepalen tot welke huurprijs u een woning kunt huren. Samengevat hebben wij in onderstaande tabel aangegeven hoe wij met deze grenzen in 2022 omgaan bij het aanbieden van vrijkomende huurwoningen.

Uw huishoudgrootte (incl. kinderen)	Uw toetsinkomen	Kale huurprijs per maand		
		t/m € 633,25	van € 633,26 tot € 678,66	van € 678,67 tot € 763,47
1 persoon	≤ €24.075*	✓	✗	✗
	> €24.075 ≤ €40.765	✓	✓	✓
2 personen	≤ €32.675*	✓	✗	✗
	> €32.675 ≤ €45.014	✓	✓	✓
3 personen	≤ €32.675*	✓	✓	✗
	> €32.675 ≤ €45.014	✓	✓	✓

- ✓ 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 €23.975 en voor meerpersoonshuishoudens €32.550



Begroting 2022

Patrimonium zet in op investeren in nieuwbouw

Uitbreiding woningbezit

Er is de laatste tijd veel aandacht voor nieuwbouw van woningen en het verduurzamen van bestaande huurwoningen. Ook in de begroting van Patrimonium komt dit terug. Wij willen de komende jaren fors investeren in het vergroten van ons woningbezit. In de komende 10 jaar wil Patrimonium 215 nieuwe huurwoningen bouwen. Dat is een groei van bijna 22% ten opzichte van ons huidig woningbezit. Voor de eerste 75 woningen hebben we hierover concrete afspraken gemaakt met de gemeente Urk.

Verduurzaming woningbezit

Daarnaast willen wij werken aan de verdere verduurzaming van ons woningbezit. Hierbij sluiten wij aan op de warmtetransitievisie van de gemeente Urk en de plannen waarin per wijk wordt aangegeven hoe en wanneer deze gasloos gemaakt worden. De eerste jaren richten we ons vooral op het terugdringen van energieverbruik. Dit vindt plaats door middel van het beter isoleren van onze woningen en het geven van voorlichting over wat u als huurder zelf kunt doen. De samenwerking met het Energieloket Urk is een voorbeeld daarvan.

Betaalbare huur en woonlasten

Naast het zorgen voor huisvesting is de betaalbaarheid hiervan voor Patrimonium het belangrijkste aandachtsgebied. We blijven zorgen dat mensen met een laag inkomen en personen die een vorm van zorg en/of begeleiding nodig hebben een woning kunnen huren tegen een huurprijs die bij hun inkomen past. Steeds meer vinden wij het belangrijk om hierbij breder te kijken dan alleen de huurprijs, wij vinden dat de huurprijs onderdeel is van de totale woonlasten. De regelgeving van de overheid gaat alleen nog niet zover dat ze in haar huurprijsbeleid rekening houdt met andere woonlasten.

Visitatie in 2022

In het komende jaar laat Patrimonium zich weer door een extern bureau visiteren. Hierbij worden wij onafhankelijk beoordeeld op onze prestatie. Wilt u meer lezen over onze plannen voor het komend jaar dan verwijzen wij u graag naar onze begroting 2022.

Gepland onderhoud 2022

Er is een nieuwe verplichting dat in alle woningen per 1-7-2022 rookmelders moeten hangen. Dat geldt zowel voor huur- als koopwoningen. Daarom is Patrimonium dit jaar al begonnen met het aanbrengen van rookmelders in die woningen waar nog geen rookmelders zijn. Voor 1 juli 2022 zullen alle huurwoningen van Patrimonium zijn voorzien van rookmelders.

Daarnaast hebben wij het volgende onderhoud gepland:

Schilderwerk	<ul style="list-style-type: none">• De Burcht• Geer (nr. 2-14 / 3-35)• Heerenkamp (nr. 2-18)• Pyramideweg (nr. 17-33 / 44-64)• Lacon (nr. 44-62)• Ramswelle (nr. 2-18 / 1-31)• Kooltuinen (nr. 1-7 / 19-29 / 12-18 / 28-34)• Het Dek (nr. 2-26 / 25-33)• Nagel (nr. 81-87)• Blazer (nr. 1-12 / 26-36)• De Mast (nr. 24) / Wimpel (nr. 33, 11, 21)
Vervangen CV-ketels	<ul style="list-style-type: none">• Ketel (nr. 13-29)• Roggebot (nr. 13-35)• Waakhoogte (nr. 35-67)• Schotbalk (nr. 12-20)

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken Patrimonium, Gemeente Urk en Huurdervereniging de Bult gezamenlijke prestatieafspraken over de volkshuisvesting op Urk. Hierbij gaat het om een breed aantal onderwerpen die te maken hebben met sociale huurwoningen.

Dit jaar hebben we ons gericht op het vastleggen van afspraken voor de komende 4 jaren. Alleen de specifieke afspraken voor 1 jaar leggen we vast in een jaarschijf. De jaarschijf voor het eerstkomende jaar bespreken we jaarlijks opnieuw met elkaar.

De meerjarige afspraken gaan over de volgende onderwerpen:

Procesafspraken:

Hoe, wanneer en met wie we als partijen met elkaar overleg voeren.

Beschikbaarheid:

Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen op Urk. Hierbij spreken we met elkaar onder andere het aandeel sociale huur in de nieuwbouw af, de inzet op huurkoopwoningen voor starters, maar ook over een terughoudend verkoopbeleid door Patrimonium en de monitoring van het aantal woningzoekenden.

Betaalbaarheid:

Zorgen voor betaalbare huurwoningen op Urk. Hierbij maken we afspraken over het aandeel huurwoningen dat onder de eerste en tweede aftoppingsgrens blijft, het huurprijsbeleid, passend toewijzen en de wijze van schulp-hulpverlening.

Duurzaamheid en kwaliteit:

Inzet op reduceren van de warmtevraag en energietransitie. Bij dit onderdeel zijn afspraken gemaakt over de samenwerking in de transitievisie warmte en wijkenergieplannen van de gemeente Urk, bevordering van de energiebewustheid van bewoners en de instandhouding van de kwaliteit van het woningbezit.

Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen:

Passend wonen en samenwerking. Hier definiëren we de kwetsbare groepen en op welke wijze we met partners huisvesting kunnen verzorgen. Daarnaast betreft het ons urgentiebeleid en de huisvesting, begeleiding en inburgering van vergunninghouders. Ook gaat het hierbij om nieuwe wooninitiatieven voor bijzondere doelgroepen.



Op 15 december jl. werden de prestatieafspraken ondertekend door (v.l.n.r.) de voorzitter huurdervereniging De Bult, Willard Woord, wethouder van Gemeente Urk, Gerrit Post en directeur-bestuurder van Patrimonium, Johan Oosterhoff.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN URK 2022-2026

Inclusief jaarschijf 2022

Meerjarige prestatieafspraken 2022 tot 2026 tussen de gemeente Urk, Christelijke Woonstichting Patrimonium en huurdersvereniging De Bult

December 2021



Gezond wonen

Landelijk is er veel aandacht voor vocht en schimmelvorming in de woning. Vocht en schimmel kunnen in elk type woning voorkomen, maar horen er niet. Gelukkig valt het bij de huurwoningen van Patrimonium mee, maar toch kunt u last hebben van teveel vocht in huis.

Hoe komt vocht binnen?

Iedereen in het huishouden ademt waterdamp uit, ook huisdieren. Een aquarium levert vocht maar ook koken en een warme douche leveren veel waterdamp. Als al deze waterdamp in de woning blijft kan schimmelvorming optreden. Om dat te voorkomen moet u dus zorgen dat u de waterdamp weer kwijtraakt.

Schimmel in de woning?

Schimmel verwijderen kan met soda of speciale schoonmaakmiddelen. Als schoonmaken niet helpt, er een lekkage is of bijvoorbeeld de ventilatie niet werkt, kunt u dit bij Patrimonium melden. Dan lossen wij het voor u op.

Schimmel in de badkamer

Schimmel in de badkamer moet u altijd eerst zelf weghalen. Maak uw badkamer droog na het douchen. Een plasje water in de douchebak verdampt tot waterdamp. Deze damp kan de oorzaak zijn van schimmel.

Schimmel en vocht oplossen en voorkomen

Hieronder volgen eenvoudige maatregelen die u zelf kunt nemen:

Koken: afzuigkap aan en 15 minuten luchten

Kook met het deksel op de pan, dan komt er minder waterdamp in uw woning. Lucht tijdens en 15 minuten na het koken om vrijgekomen vocht uit de woning te krijgen. Zet de afzuigkap op de hoogste stand en laat 15 minuten na het koken aanstaan.

Mechanische ventilatie: vochtige lucht eruit

Zet de knop standaard op 2. Bij veel vocht in uw woning zet u de mechanische ventilatie op stand 3.

Douchen: ventilatie aan en 30 minuten luchten

Na het douchen de muren en douchevloer droog maken (met een wisser en zeem); 30 minuten ventilatie op de hoogste stand laten staan; of raam open, ook als het koud is.

Wassen: droog was buiten

Dan komt er minder waterdamp in uw woning. Kan uw was niet buiten hangen? Lucht u dan extra door twee ramen tegen elkaar open te zetten. En houd zeker de ventilatieroosters open. Dan kan de waterdamp uw woning uit.

Ventileren: vochtige lucht eruit en frisse lucht erin

Houd ventilatieroosters 24 uur per dag open of zet ramen 24 uur per dag op een kier.

Verwarmen: temperatuur boven de 15 graden

Ook al is er niemand in de woning, zorg toch dat het niet te koud wordt. Te weinig stoken kan vochtproblemen veroorzaken. Laat ook 's nachts de temperatuur niet onder 15 graden komen.

Luchten: frisse lucht voor gezond wonen

Lucht elke dag 15 minuten door twee ramen tegen elkaar open te zetten. Ook in de winter.

Door te luchten kunt u zuiniger stoken!

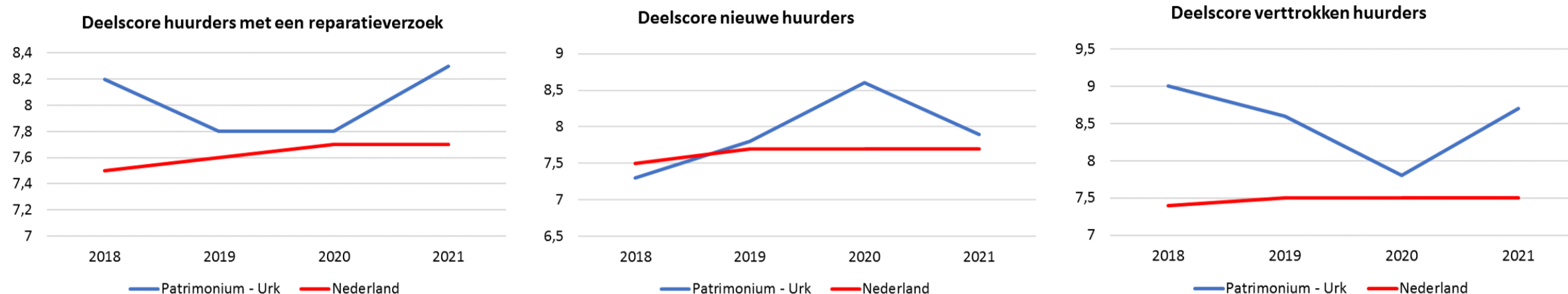
Want frisse lucht is makkelijker warm te krijgen dan vochtige lucht.

Aedes benchmark woningcorporaties

Jaarlijks doet Patrimonium mee aan de Aedes Benchmark. Dit is de vergelijking die uitgevoerd wordt in opdracht van de branchevereniging van woningcorporaties. Hierin worden onze prestaties vergeleken met de andere corporaties in ons land. In november 2021 zijn de nieuwe cijfers gepresenteerd. Hieronder ziet u een weergave van onze prestatie op het gebied van:

- Het oordeel van onze huurders over de kwaliteit van de dienstverlening door Patrimonium
- De hoogte van de beïnvloedbare bedrijfskosten
- Ontwikkeling van de woningvoorraad
- De kosten van instandhouding van het woningbezit (onderhoud en verbetering)

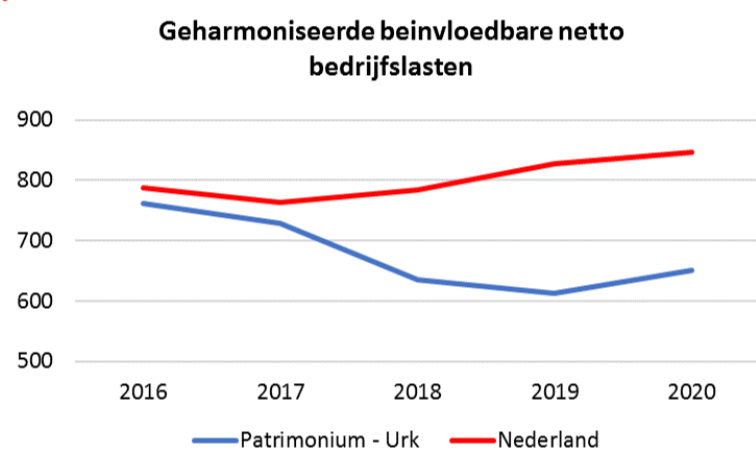
Huurdersoordeel



De huurders beoordelen Patrimonium jaarlijks beter ten opzichte van het landelijk gemiddelde huurdersoordeel

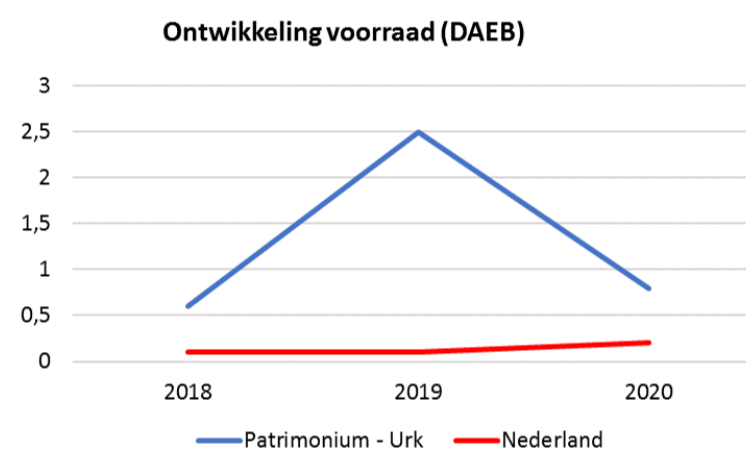
De hoogte van de netto bedrijfslasten

De bedrijfslasten van Patrimonium zijn al langjarig fors lager dan het landelijke gemiddelde. Patrimonium hoort bij de top 10 van de corporaties met de laagste bedrijfslasten.



Ontwikkeling voorraad (DAEB)

De voorraad betaalbare huurwoningen van Patrimonium groeit gemiddeld veel meer dan het landelijk gemiddelde.

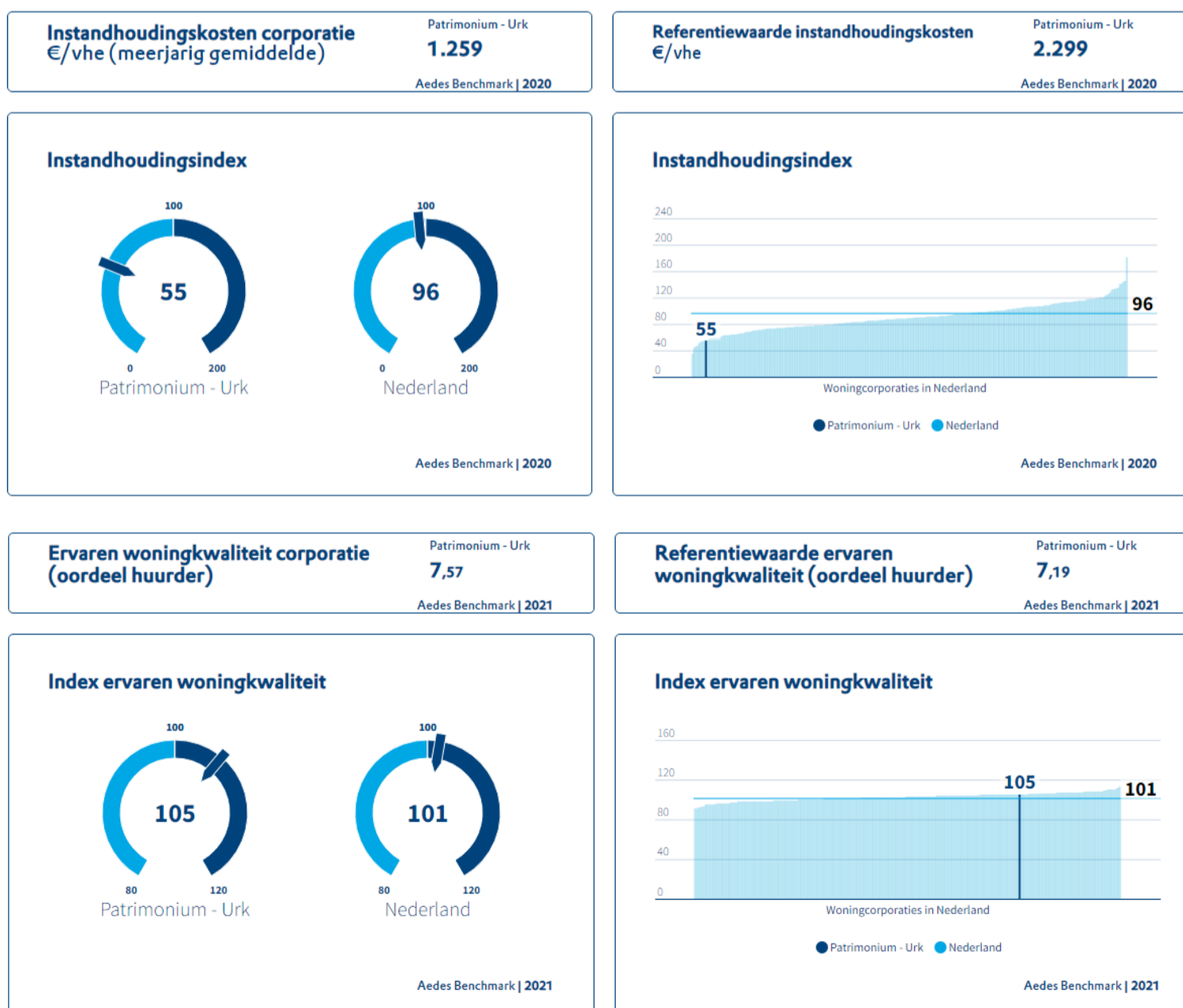


Instandhoudingsonderhoud en ervaren woningkwaliteit

Patrimonium scoort veel lager met de Kosten van instandhouding van de woningen.

De beoordeling van de kwaliteit door huurders is daarbij hoger dan gemiddeld.

Dus met lagere kosten hebben wij een hogere beoordeling door huurders.



Gewijzigde bereikbaarheid

In de periode van maandag 27 december 2021 tot maandag 3 januari 2022 zijn onze medewerkers niet bereikbaar.

Alleen voor spoedeisende storingsen kunt u ons bellen op 0527-681705.

Onze storingsdienst helpt u dan verder.

Vanaf maandag 3 januari 2022 zijn wij weer bereikbaar.

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

*Gezegende feestdagen
en een voorspoedig 2022*

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Woonstichting 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