



Ondernemingsplan



Afstevenen



Op 2030



Patrimonium
thuis in wonen



Colofon

Vormgeving, tekst en realisatie

Chr. Woonstichting Patrimonium

Richel 4	8321 RX Urk
Postbus 116	8320 AC Urk
Telefoon	0527-681705
E-mail	info@patrimoniumurk.nl
Website	www.patrimoniumurk.nl



INHOUD

0. INLEIDING
1. WIJ WERKEN VANUIT ONZE KERNPUNTEN
2. WIJ WERKEN VANUIT ONZE OMGEVING
3. WIJ WERKEN AAN BETAALBAARHEID
4. WIJ WERKEN AAN BESCHIKBAARHEID
5. WIJ WERKEN AAN KWALITEIT EN DUURZAAMHEID
6. WIJ WERKEN AAN BETROKKENHEID
7. WIJ WERKEN AAN CONTINUÏTEIT
8. OVERZICHT ONZE WERKWIJZE



O

INLEIDING

De afgelopen tien jaar waren turbulent voor de corporatiesector. We hebben een periode doorgemaakt waarin de governance werd verscherpt, terwijl de landelijke, politieke aandacht voor volkshuisvesting afnam. Strengere regulering en financiële afkromping beperkten onze investeringscapaciteit, wat leidde tot vertragingen in nieuwe projecten en bijdroeg aan de ontwrichting van de woningmarkt.

Voor velen is hierdoor het belang van woningcorporaties duidelijk geworden. We spelen een cruciale rol in het bieden van betaalbare woningen, het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten, en het bijdragen aan klimaatdoelstellingen.

Nu het tij is gekeerd, wordt er veel van ons gevraagd. Onze ambities en de beschikbare middelen staan onder druk. In prestatieafspraken, woondeals en woonvisies worden onze doelen op nationaal en regionaal niveau vastgelegd. Samen met gemeenten maken we lokale afspraken om deze doelen te realiseren.

Daarnaast werken we nauw samen met diverse partners, waaronder gemeente Urk, bouwbedrijven, zorginstellingen, en maatschappelijke organisaties. Deze samenwerkingen zijn essentieel om onze doelen te bereiken en oplossingen te vinden voor de uitdagingen waar we voor staan. Door kennis en middelen te bundelen, kunnen we efficiënter en effectiever opereren en beter inspelen op de behoeften van onze huurders en de samenleving.

In dit ondernemingsplan laten we zien hoe wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid willen nemen richting 2030. Onze focus ligt op het vergroten van het aantal beschikbare sociale huurwoningen, zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen. Daarnaast leggen we nadruk op de verduurzaming van onze woningvoorraad. Tot slot blijven we ons inzetten voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het waarborgen van de leefbaarheid in wijken en buurten.

Onze eerdere ondernemingsplannen kenden titels als “Ons kompas”, “Lokaal verankerd” en “De bakens verzetten”. Nu willen we met “Afstevenen op 2030” aangeven dat wij willen bijdragen aan de landelijke opgave en hoe wij onze eigen doelen daarbij stellen.





1

WIJ WERKEN VANUIT ONZE KERNPUNTEN

Wij hebben onze missie als volgt gedefinieerd:

Patrimonium is dé corporatie op Urk die zorgdraagt voor het wonen van de primaire doelgroepen op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.

De Kern

Onze missie	Patrimonium is dé corporatie op Urk die zorgdraagt voor het wonen van de primaire doelgroepen op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.				
Missie in onderdelen	Patrimonium is dé corporatie op Urk...	...die zorgdraagt...	...voor het wonen...	...van de primaire doelgroepen...	...op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze...
Toelichting per onderdeel	Wij blijven een organisatie die op de lokale woningmarkt klantgericht te werk gaat	Wij stimuleren en scheppen voorwaarden om met belanghouders oplossingsgericht met ons samen te werken	Het wonen en de woningen horen tot onze kerntaak, waarbij wij oog hebben voor de woon kwaliteit en duurzaamheid	Onze huurders en woningzoekenden die niet zelfstandig op de woningmarkt in hun woonbehoefte kunnen voorzien	Wij richten ons op de zelfredzaamheid van bewoners en een duurzaam milieu

Kerntaak

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen die door inkomen of andere oorzaken moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Dit wordt bereikt door het bouwen en beheren van betaalbare sociale huurwoningen die aansluiten bij de persoonlijke situatie van de huurder. Als een 100% DAEB-corporatie beheert Patrimonium geen commercieel vastgoed en heeft geen woningen met een huurprijs hoger dan € 900,07 (prijspeil 2025). Naast sociale huurwoningen biedt Patrimonium ook een thuis voor mensen die zorg en/of begeleiding nodig hebben.

Kerngebied

Ons werkgebied is de gemeente Urk. Het woningbezit is verspreid over alle wijken, behalve het oude dorp van het oorspronkelijke eiland Urk. Door het beperkte aandeel van 15% sociale huurwoningen kent Urk geen geconcentreerde huurwijken, maar is de wijkopbouw redelijk divers.

Kerndoelgroep

Onze doelgroep bestaat uit:

- Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).
- Mensen of huishoudens die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Kernvoorraad

Onze kernvoorraad is dat gedeelte van ons woningbezit dat nodig is om de toekomstige vraag van onze doelgroep te kunnen vervullen. Onze wensportefeuille is in ons strategische voorraadbeheer gedefinieerd en wordt periodiek geactualiseerd op basis van de woonvisie van de gemeente, demografische ontwikkelingen en ontwikkeling van de doelgroep.

Kernwaarden

Intern
Lokaal verankerd
Sociaal betrokken
Betrouwbaar en transparant
Oplossingsgericht

Extern
Klantgericht
Flexibel en efficiënt
Heldere doelstellingen
Financiële continuïteit



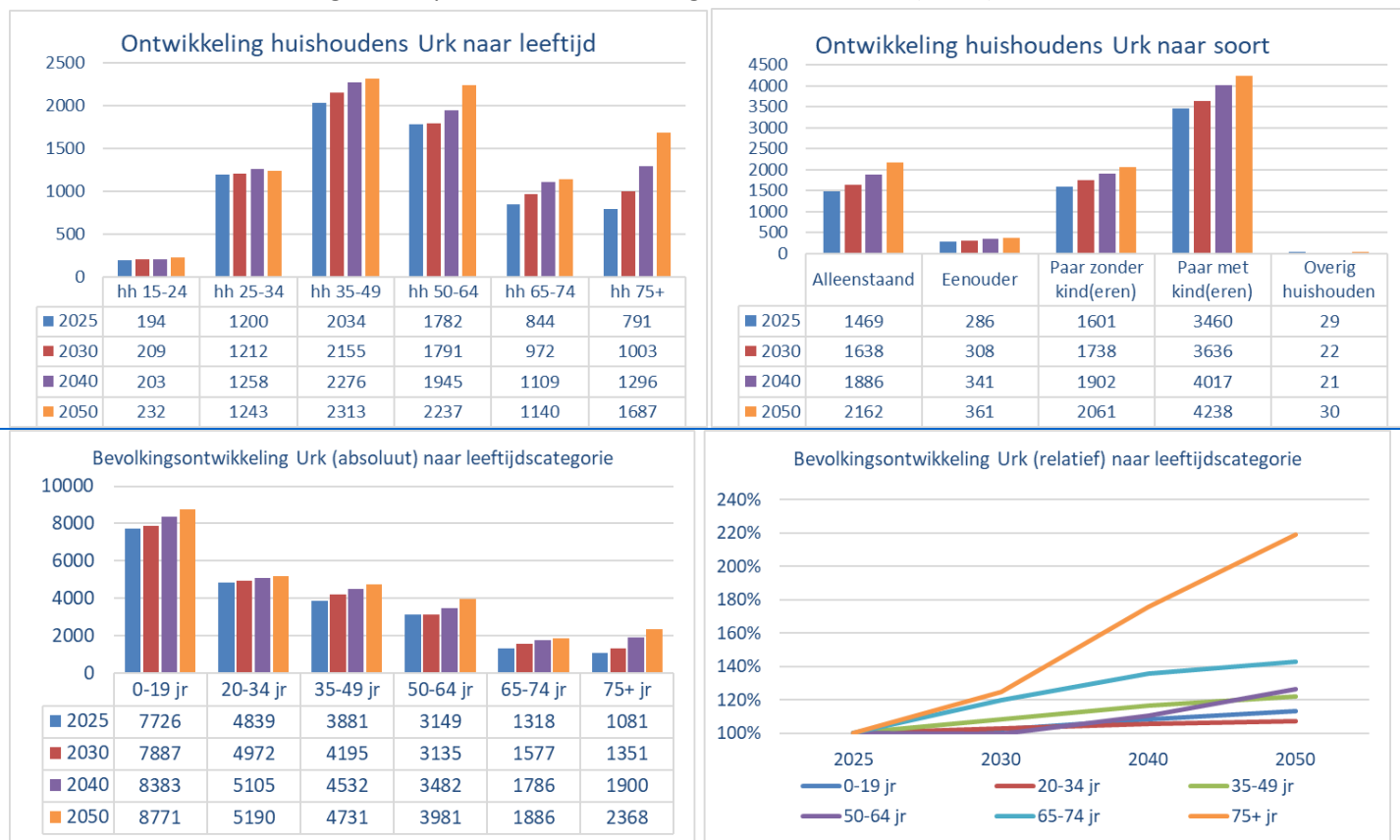
2

WIJ WERKEN VANUIT ONZE OMGEVING

Onder invloed van politieke, economische, technologische ontwikkelingen verandert onze omgeving. Daarnaast veranderen onze doelgroepen, niet alleen in aantallen, maar ook in kenmerken en behoeften. Dit heeft invloed op ons beleid, onze ambitie en onze keuzes.

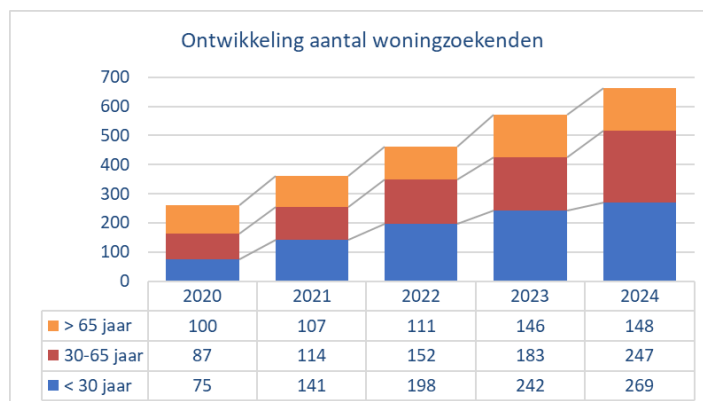
Demografie

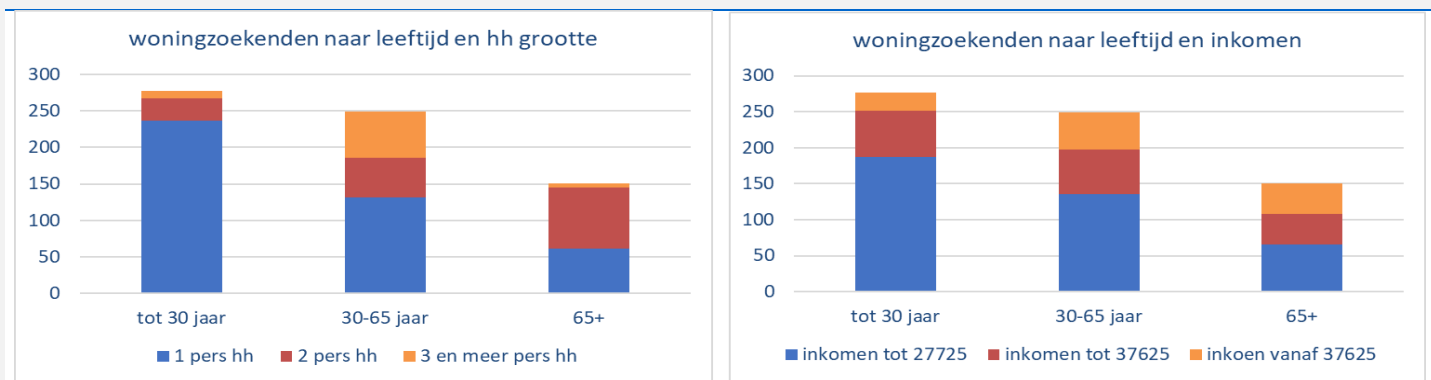
- De demografische ontwikkeling van Urk laat nog altijd een sterke groei van de bevolking zien. De cijfers van Primos (2021) laten een groei in aantal huishoudens zien tot 2050 van ongeveer 31%.
- Huishoudens in de categorie 75-plus laten de sterkste groei zien tot 2050 (219%).



Woningmarkt

- De lokale woningmarkt was altijd sterk gericht op het eigen woningbezit. De laatste jaren is een verandering zichtbaar.
- De prijsontwikkeling van koopwoningen heeft gevolgen voor de vraag naar huurwoningen.
- De grafiek hiernaast laat een stijging van het aantal woningzoekenden in de afgelopen 5 jaar zien van 250%
- Opvallend is de groei van de groep tot 30 jaar dat van 75 huishoudens in 2020 stijgt naar 269 eind 2024.





Economie

- Economische ontwikkelingen hebben een sterke relatie met de vraag naar sociale huurwoningen op Urk.
- De lokale economie is sterk afhankelijk van de visserij en visverwerkende industrie.
- De prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt hebben gevolgen voor de vraag naar huurwoningen.
- Betaalbaarheid staat onder druk, mede door de ontwikkeling van energieprijzen.

Sociaal/cultureel

- Senioren zijn langer aangewezen op zelfstandig wonen.
- Uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang resulteert in een toename van kwetsbare huurders.
- Toename van huurders die een vorm van begeleiding en/of zorg nodig hebben.
- Toename arbeidsmigranten, die een woonvraag hebben naast reguliere woningzoekenden

Technologie

- Innovatie in bouwmethoden en concepten kunnen leiden tot sneller en goedkoper bouwen.
- Toename digitalisering en belang van data, alsmede invloed van AI.
- Domotica kan langer zelfstandig wonen ondersteunen.

Ecologie

- Grote verduurzamingsopgave bestaande woningvoorraad.
- Oplossingen zijn divers, waardoor keuzes lastig worden.
- Klimaatadaptatie wordt steeds belangrijker.
- Circulariteit krijgt steeds meer aandacht.

Politiek

- Relevantie van corporaties neemt weer toe.
- Corporaties worden steeds vaker gevraagd voor een bijdrage in maatschappelijke problemen.
- Toenemende eisen van duurzaamheid en circulariteit leiden tot stijging bouwkosten en daling rendement sociale huur.
- Politieke risico's blijven groot: ATAD is ingevoerd, VPB over sociale activiteiten, huurbeleid staat onder druk.

SWOT-analyse

	INTERNE ANALYSE		EXTERNE ANALYSE	
	STERKTES	ZWAKTEN	KANSEN	BEDREIGINGEN
MARKT	- Sterke marktpositie met lokale verankering - Goede naam in het werkgebied - Servicegerichtheid en korte lijnen met huurders	- Lage mutatiegraad ($\pm 5\%$), waardoor weinig mogelijkheden tot huurharmonisatie - Aandeel (sociale) huurwoning op Urk is 15% en dus gering	- Vergrijzing vraagt meer senioren-huisvesting - Grote aandeel woningzoekenden zijn een- en tweepersoonshuishoudens - Regionale Woondeal (30% sociaal)	- Middeninkomens mogen niet gehuisvest worden in het sociale domein - Toename kwetsbare personen in de wijk leidt tot verdere tweedeling en sociale onrust.
VASTGOED	- Divers woningbestand gericht op sociale huurwoningen - Relatief jonge woningvoorraad - Goede verhuurbaarheid	- Bestaande voorraad sluit niet aan op verwachte vraag uit de markt - Oudste bezit brengt relatief veel kosten met zich mee, rendement hiervan is laag	- Senioren willen graag gelijkvloers huren - Toenemende vraag naar energiezuinige woningen	- Betaalbaarheid en verhuurbaarheid van het woningbezit
ORGANISATIE	- Informele cultuur - Efficiënte organisatie - Gemotiveerde en betrokken medewerkers - Wendbaarheid	- Kwetsbare organisatie in omvang - Beperkte financiële mogelijkheden met afnemende solvabiliteit	- Ontwikkelingen zoals ketenintegratie en digitalisering, waardoor kwetsbaarheid organisatie wordt gemitigeerd - Patrimonium is flexibel en heeft lage werkapparaatskosten - Voor verkoop geoormerkt bezit biedt toekomstige financiële ruimte	- Belastingen op de sector leggen een groot beslag op de investeringscapaciteit - Regeldruk leidt tot toename administratieve lastendruk
OMGEVING	- Goede kennis van woningbezit en woningmarkt - Betrouwbare partner, die sterk is gericht op het aangaan van samenwerking op het gebied van wonen en zorg	- Groei van de doelgroep en verduurzamingsopgave staan op gespannen voet met de (financiële) mogelijkheden	- Toenemende behoefte aan goed leef- en woonklimaat - Scheiden van wonen en zorg vraagt om nieuw en aanvullend woningaanbod - Herstructurering biedt mogelijkheden om gebied aantrekkelijker te maken	- Energietransitie vergt omvangrijke (onrendabele) investeringen - Omwonenden houden bestemmingsplanprocedure op





3

WIJ WERKEN AAN BETAALBAARHEID

Huurprijs versus inkomen

Of een woning betaalbaar is, is niet alleen afhankelijk van de huurprijs, maar vooral van de hoogte van het inkomen van de huurder. De betaalbaarheid wordt daarom voor een belangrijk deel politiek gestuurd via regelgeving. Instrumenten als passend toewijzen, huurtoeslag en huurprijsbeleid zorgen er voor dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep. Om te voldoen aan de regelgeving grijpen corporaties in door huurprijzen van nieuwe woningen af te toppen en streefhuren van bestaande woningen te verlagen tot de aftoppingsgrenzen. De logische relatie tussen de kwaliteit en de prijs van een woning is de afgelopen jaren zoekgeraakt. Huurprijsbeleid krijgt door de regelgeving steeds meer het karakter van een instrument van inkomenspolitiek. De vraag rijst in hoeverre corporaties nog verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid kunnen nemen.

Woonlastenbenadering

Het sec richten op de huurprijs als het gaat om de betaalbaarheid van woningen vinden wij een te beperkte benadering. De kwaliteit van de woning, in het bijzonder de energetische kwaliteit, heeft grote invloed op de woninggebonden energielasten. Een meer logische stap in het huurbeleid is om de grenzen van passend toewijzen te laten variëren met de energieprestatie van de woning. Op die wijze kan beter gestuurd worden op een acceptabele woonquote voor de huurder. Deze invulling van woonlastenbenadering krijgt steeds vaker de aandacht van beleidsmakers.

Primaire doelgroep

Door prijsontwikkeling van koopwoningen en het prijsniveau van particuliere huurwoningen, vallen huishoudens met lagere middeninkomens tussen vaak tussen wal en schip. Patrimonium richt zich als 100% DAEB corporatie op de huishoudens die vallen binnen de inkomensgrenzen voor de woningtoewijzing van een sociale huurwoning. Zolang middenhuur niet als een DAEB-activiteit wordt onderkend, is dit voor ons geen mogelijkheid.

Huishoudens met betaalproblemen

Een grote groep in ons land ondervindt betaalproblemen vanwege (een combinatie van) armoede en schulden. Dit kan leiden tot een kwetsbare situatie van blijvende onzekerheid met nauwelijks financiële buffers. Patrimonium wil huurders ondersteunen bij de eerste signalen van betalingsproblemen, zorgen voor de juiste informatievoorziening en hen tijdig doorverwijzen naar hulp.

Het persoonlijke inkomen van de inwoners van Urk ligt iets onder het landelijk gemiddelde, terwijl het huishoudinkomen net boven het gemiddelde ligt. Het eigen woningbezit is hoger dan gemiddeld, maar starters kunnen zich steeds minder vaak een koopwoning veroorloven, wat leidt tot een groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen. De betaalbaarheid van huurwoningen staat onder druk en wordt sterk beïnvloed door politieke beslissingen, waardoor de beleidsvrijheid beperkt is.

Daarnaast vormen schulden een toenemend probleem in onze samenleving, wat leidt tot minder maatschappelijke participatie en meer stress. Wanneer mensen in een precare situatie verkeren, biedt de hulp van de overheid vaak slechts een tijdelijke oplossing voor één van de problemen en helpt het hen niet structureel vooruit. Hoewel de zorg voor mensen met schulden niet de primaire taak van de corporatie is, heeft de corporatie een belangrijke signaalfunctie om bij te dragen aan leefbare wijken en buurten.



Betaalbaar wonen op Urk

Patrimonium is de enige aanbieder van sociale huurwoningen op Urk. Daarmee hebben we een belangrijke maatschappelijk opgave om betaalbaar wonen op Urk te waarborgen. Vanuit de regelgeving is de absolute huurprijs het belangrijkste criterium voor betaalbaarheid. De regels van passend toewijzen, huurtoeslag en huurprijsbeleid gaan alle uit van de kale huurprijs. Bovendien houdt de regelgeving geen rekening met lokale omstandigheden.

Wij kijken graag naast de absolute hoogte van de huurprijs ook naar andere woonlasten in relatie tot betaalbaarheid, zoals energielasten, servicekosten en eventuele huurtoeslag.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij houden de huurprijs van al ons woningbezit binnen de liberalisatiegrens.**
- **Wij streven ernaar dat tenminste 80% van ons woningbezit een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens.**
- **Wij streven ernaar dat tenminste 50% van ons woningbezit een huurprijs heeft tot de eerste aftoppingsgrens.**
- **Wij stellen jaarlijks ons streefhuurbeleid vast waarbij we sturen op gelijke slaagkansen voor woningzoekenden.**
- **Bij woningverbetering brengen we de gevolgen voor de woonlasten in beeld en proberen we de lasten voor de huurder laag te houden.**
- **Wij verhogen jaarlijkse de huren, waarbij we rekening houden met gemaakte afspraken tussen de sector en de overheid en eventueel de Woonbond. Zo mogelijk bedraagt de huurverhoging niet meer dan de inflatie.**

Vroegsignalering betaalproblemen

Patrimonium erkent het belang van het vroegtijdig signaleren van betaalproblemen om zo te voorkomen dat huurders in een uitzichtloze situatie terechtkomen. Samenwerking met gemeente en lokale schuldhelpverlening is essentieel om betaalbaarheid op lange termijn te kunnen waarborgen. Op grond van ons lokale convenant vroegsignalering trachten we herhaling van betalingsachterstanden te voorkomen. Bij huurachterstanden treedt Patrimonium in overleg met de huurder over de aflossing, de mogelijkheid van een betalingsregeling en de doorverwijzing naar onze partner in schuldhelpverlening.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij treden proactief op naar huurders met huurachterstanden.**
- **Wij proberen uitzetting als gevolg van huurachterstanden te allen tijde te voorkomen.**
- **Wij hebben een streng maar rechtvaardig incassobeleid met de mogelijkheid van maatwerk voor een betalingsregeling.**
- **Wij melden problematische huurachterstanden bij het digitaal meldpunt vroegsignalering van de gemeente Urk.**

Primaire doelgroep

Onze focus ligt op het verhuren van sociale huurwoningen aan huishoudens met lage inkomens; de primaire sociale doelgroep. Dit zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 (prijsspeil 2025). Daarnaast hebben we specifieke aandacht voor huishoudens met lage inkomens en een bijzondere woonvraag.

Gezien onze positie als lokale woningcorporatie zijn we alleen gericht op de verhuur van woningen tot de liberalisatiegrens. Uitsluitend voor urgente situatie maken wij gebruik van de vrije ruimte die we op grond van de regels van passend toewijzen hebben.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij voldoen aan de normen van passend toewijzen.**
- **Wij gebruiken de vrije ruimte voor verhuur aan hogere inkomens uitsluitend voor urgente en eventuele bijzondere volkshuisvestelijke situaties.**



4

WIJ WERKEN AAN BESCHIKBAARHEID

Woningmarkt

De woningmarkt functioneert niet goed, wat leidt tot een ernstig tekort aan woningen. Starters en huishoudens met middeninkomens zitten in een moeilijke positie omdat ze te veel verdienen voor sociale huurwoningen, maar te weinig voor koopwoningen. Huurbevrozingen en huurverlagingen zorgen ervoor dat zittende huurders blijven zitten, wat de doorstroming belemmert. De overheid heeft tussen 2012 en 2022 onvoldoende gefunctioneerd op het gebied van volkshuisvesting, waardoor de investeringscapaciteit van woningcorporaties is uitgehold en de druk op de huur- en koopwoningmarkt is verhoogd.

Regie op de volkshuisvesting

De overheid heeft verschillende maatregelen genomen om de woningmarkt te verbeteren en de woningnood aan te pakken. Het kabinet streeft ernaar om tot 2030 jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen, met afspraken over voldoende betaalbare woningen. Het Rijk en provincies krijgen meer bevoegdheden om de woningbouw te sturen en het bouwproces te versnellen.

De Nationale bouw en Woonagenda en de bijbehorende programma's vormen de basis voor deze aanpak, wat heeft geleid tot regionale woondeals. De wet betaalbare huur en de regiewet zijn bedoeld om de nieuwbouw van betaalbare woningen in zowel de koop- als sociale huursector te intensiveren en de woningmarkt beter te laten functioneren.

Vraag neemt toe

De druk op de woningmarkt is groot, ook op Urk. De vraag naar sociale huurwoningen is sterk toegenomen, met een groei van 262 geregistreerde woningzoekenden eind 2020 naar 717 eind 2024, een toename van bijna 275%. Bijna 90% van de woningzoekenden zijn één- en tweepersoonshuishoudens. Door de groeiende vraag en een lage mutatiegraad van 4,5% zijn de slaagkansen voor woningzoekenden beperkt. Vooral starters hebben het moeilijk op de koopwoningmarkt. Het huidige aandeel sociale huurwoningen van 15% is te laag om aan de toenemende vraag te voldoen.

Demografie

Urk heeft het hoogste geboortecijfer van Nederland, met 17,5 geboorten per 1.000 inwoners in 2023. Hierdoor zal de gemeente de komende jaren sterk groeien. 50% van de bevolking is 29 jaar of jonger, wat leidt tot een sterke autonome groei in de komende decennia. Deze groei vraagt om een toename van geschikte woningen. Naast de jonge bevolkingsopbouw is er ook een sterke toename van het aantal seniorenhuishoudens, wat betekent dat er voldoende geschikte huisvesting voor senioren nodig is.

Maatschappelijke opgave

De zelfredzaamheid van veel mensen vormt een groeiende uitdaging voor de maatschappij. Het voorzien in huisvesting is een onderdeel daarvan, maar deze opgave moet in een breder perspectief worden gezien. De uitstroom van kwetsbare doelgroepen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang leidt tot een verdere ambulante begeleidings- en zorgvraag. Maar ook tot geschikte huisvesting waarin de juiste ondersteuning tot zijn recht komt. Ook zijn er specifieke doelgroepen, die specifieke eisen stellen aan de woning en woonomgeving. Zo wonen mensen met autisme bij voorkeur in een prikkelarme woning en woonomgeving.



Vanwege de lage kapitaalmarktrente en inkomensontwikkeling hebben meerpersoonshuishoudens een hoge leencapaciteit, wat de woningprijzen opdrijft. Hierdoor kunnen alleenstaande starters en startende stellen moeilijker een betaalbare woning vinden. Dit heeft ook geleid tot hogere prijzen van nieuwbouwwoningen, waardoor de kloof tussen huur en koop groot is.

Urk staat voor uitdagingen op het gebied van volkshuisvesting door demografische groei, een tekort aan betaalbare woningen, en specifieke behoeften van diverse doelgroepen. Er is meer aandacht nodig voor kleinere, levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw, geschikt voor zowel starters als senioren. Het aantal geschikte seniorenwoningen is te beperkt, vooral koopwoningen.

De schaarste vraagt om een versnelling van de nieuwbouw van betaalbare woningen. Instrumenten zoals de wet versterking regie op de volkshuisvesting en de sturing op de realisatie van de woondeal kunnen helpen, maar er zijn knelpunten zoals regelgeving, netcongestie, stikstof, archeologie en milieuaspecten. De toename van kwetsbare doelgroepen vraagt om samenwerking met ketenpartners om de specifieke huisvestingsvraag in te vullen.

Meer nieuwe huurwoningen

De groei van Urk en de veranderende behoeften vragen om een aanzienlijke uitbreiding van het woningbezit. De huurwoningvoorraad wordt uitgebreid van 1.000 naar ongeveer 1.250 verhuureenheden in 2030. Hierbij wordt vooral gefocust op eenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens, met aandacht voor de geschiktheid voor senioren.

Onze werkwijze luidt:

- Wij zetten in op een aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw van tenminste 30%.
- Wij breiden ons woningbezit tot 2030 uit met 25% nieuwe woningen.

Versnelling van nieuwbouw

De regionale woondeal wordt gezien als een belangrijke impuls om de lokale opgave snel en constructief samen met de gemeente te realiseren. Er wordt actief bijgedragen aan het periodiek bespreken van voortgang, belemmerende factoren en oplossingsrichtingen aan een lokale versnellingstafel om de ambities van de woondeal waar te maken.

Onze werkwijze luidt:

- Wij bespreken periodiek de voortgang van (nieuwe) projecten met woondealpartners.

Meer evenwicht tussen vraag en aanbod

De sterke autonome groei van Urk, de toename van het aantal woningzoekenden en de vraag van kwetsbare doelgroepen, veroorzaken een disbalans tussen vraag en aanbod. Dit vraagt om een goede monitoring van vraagzijde.

Onze werkwijze luidt:

- Wij monitoren de wachtduur en de samenstelling van de woningzoekenden ieder kwartaal.
- Wij streven naar gelijke slaagkansen voor iedere woningzoekende.

Aandacht voor specifieke doelgroepen

Wij hebben extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt. We werken samen met zorg- en welzijnsinstellingen die persoonsgerichte zorg en begeleiding kunnen bieden. Hierbij kijken we niet alleen naar ambulante begeleiding, maar ook naar woonvormen voor specifieke doelgroepen.

Onze werkwijze luidt:

- Wij besteden veel aandacht aan huisvestingsvraagstukken van bijzondere doelgroepen, veelal in samenwerking met organisaties die de zorg en/of begeleiding op zich nemen.
- Wij spannen ons in voor de huisvesting van statushouders die aan de gemeente Urk gekoppeld zijn.
- Wij staan open voor nieuwe initiatieven om kwetsbare personen te huisvesten al dan niet in geclusterde woonvormen.
- Wij streven naar een maximum percentage woningaanbod aan bijzondere doelgroepen van 30 a 35.



Terughoudend verkoopbeleid

Wij hanteren een terughoudend verkoopbeleid van bestaande huurwoningen, gebaseerd op de gewenste ontwikkeling en samenstelling van ons woningbezit. Verkoop komt in aanmerking wanneer woningen niet meer voldoen op de huurmarkt. Woningverkoop draagt bij aan het realiseren van verdien capaciteit voor (onrendabele) investeringen en hangt samen met het investeringsbeleid. Vanwege het lage aandeel sociale huurwoningen is het verkoopbeleid terughoudend en geldt het voor een beperkt aantal woningen.

Onze werkwijze luidt:

- Wij hanteren een terughoudend verkoopbeleid.



5

WIJ WERKEN AAN KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

1. Ons vertrekpunt

Instandhouding woningvoorraad

Onze vastgoedsturing is gebaseerd op het beleidsplan van onze vastgoedstrategie. Dit beleid is nauw verbonden met ons huur-, investerings- en duurzaamheidsbeleid. We actualiseren onze meerjaren onderhoudsbegroting op basis van periodieke inspecties per complex, waarbij we de veiligheid van onze woningen waarborgen. We maken onderscheid tussen verbeteringen (investeringen) en onderhoud (instandhouding).

Door de regelgeving van passend toewijzen kunnen we niet langer differentiëren op prijs-kwaliteitsniveaus van onze woningen, omdat de meeste woningzoekenden binnen de toepasselijke inkomensgrenzen vallen.

Klimaatverandering

Klimaatverandering is een wereldwijd probleem, en ook in ons land ervaren we vaker droogte of extreme regenval. In het Klimaatakkoord van Parijs hebben 195 landen afgesproken de uitstoot van broeikasgassen te beperken. Nederland heeft in 2019 een klimaatakkoord gesloten om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 zelfs met 95%.

Energietransitie

Om deze klimaatdoelen te bereiken, hebben we afgesproken een energietransitie in gang te zetten. Voor woningcorporaties betekent dit het aardgasvrij maken van woningen. De onduidelijkheid van gemeentelijke wijkuitvoeringsplannen, netcongestie en veranderend overheidsbeleid maken het echter moeilijk om duurzame keuzes te maken die ook in de toekomst standhouden.

Leefbare wijken

Huurders moeten zich thuis voelen in hun woning en woonomgeving. Dit hangt samen met de kwaliteit van de woningen, maar ook met de buurt: het openbaar groen, de voorzieningen en een veilig gevoel. Een gezonde wijk vereist draagkracht, zodat huurders zelf eventuele problemen kunnen oplossen. Steeds meer mensen die voorheen in een instelling verbleven, wonen nu zelfstandig in de wijk. De leefbaarheid kan onder druk komen te staan als er een te hoge concentratie van bepaalde doelgroepen in dezelfde buurt woont.

2. Maatschappelijke opgave

De realisatie van klimaatdoelen en de uitvoering van de energietransitie vragen om een gezamenlijke aanpak van corporaties, marktpartijen en overheden. Daarbij is het relevant dat er een balans is tussen economische effecten, milieuaspecten, maar ook sociale rechtvaardigheid om zo een duurzame toekomst te waarborgen. Dat vraagt om wijkuitvoeringsplannen, aanpassing en uitbreiding van de energie-infrastructuur, duidelijke en stabiele beleidskaders van de overheid en renderende investeringen in vastgoed. De combinatie van deze elementen moeten zorgen voor een duurzame, betaalbare en betrouwbare energievoorziening voor onder andere onze woningvoorraad. Daarnaast is het belangrijk dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in stand blijft zodat er een lange gezonde woningexploitatie mogelijk is.

Behalve de kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit, is ook de wijze waarop mensen met elkaar samenleven en het ervaren van een prettige en veilige buurt belangrijk. Wanneer verschillende mensen bij elkaar wonen is het niet uit te sluiten dat ze overlast van elkaar kunnen ondervinden. Dit kunnen kleine overlastaspecten zijn zoals slecht tuinonderhoud, geluidsoverlast of overlast in gemeenschappelijke ruimten tot grote burenruzies. De trend van afbouw van beschermd wonen en maatschappelijke opvang leiden tot een toename van klachten over ongewenst gedrag in bestaande wijken en buurten. Eenzaamheid, armoede, toename drank- en drugsgebruik, maar ook het ontvangen van onvoldoende ondersteuning dragen bij aan ongewenst gedrag. Daarnaast lijken de problemen waarmee bewoners te maken krijgen, steeds complexer te worden.



Vastgoedsturing

Onze vastgoedsturing omvat de samenhang van beleid op het gebied van kwaliteit, huur, onderhoud, investeringen en duurzaamheid, uitgewerkt per complex op basis van onze vastgoedstrategie. We actualiseren onze onderhoudsbegroting jaarlijks door middel van conditiemetingen en kwaliteitsinspecties.

Onderhoudswerkzaamheden worden gepland in tijd en geld, waarbij instandhoudingswerkzaamheden als onderhoud worden gekwalificeerd en verbeteringen als investeringen.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij hanteren onze vastgoedstrategie als basis.**
- **Wij inspecteren periodiek ons woningbezit op aspecten van onderhoud en veiligheid.**
- **Wij hanteren de door het ministerie voorgeschreven definities van onderhoud en beheer.**

Onderhoud bestaande voorraad

Ons onderhoudsbeleid houdt de kwaliteit van de bestaande voorraad in stand door onderscheid te maken tussen reparatie-, mutatie-, contracten- en planmatig onderhoud. Een deel van het onderhoud is vraaggestuurd op aanvraag van de huurder, vooral BKT-onderhoud (badkamer, keuken, toilet). Daarnaast hebben we beleid voor ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) om huurders enige vrijheid te geven om zelf aanpassingen aan de woning te doen.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij hebben een sober en doelmatig onderhoudsbeleid**
- **Wij voeren de werkzaamheden aan de buitenschil en installaties van woningen planmatig seriegewijs uit.**
- **Wij voeren de werkzaamheden aan de binnenkant van de woningen voornamelijk op verzoek van de huurder of bij woningmutatie uit.**

Wij bieden de huurders keuzevrijheid aan door middel van ons ZAV-beleid.

Duurzaamheid

Wij streven ernaar een duurzame ondernemer te zijn met een gebalanceerde aandacht voor milieu, maatschappij en financiën, afgestemd op de verwachtingen van onze belanghouders. Klimaatdoelen en energietransitie hebben hoge politieke aandacht, waarbij ambities snel veranderen. Patrimonium wil een consistent beleid voeren, zo min mogelijk beïnvloed door politieke keuzes, maar is afhankelijk van lokale wijkuitvoeringsplannen en de randvoorwaarden voor verdere elektrificatie van de warmtevraag. Ons lange termijn doel is een duurzaam en aardgasvrij woningbezit in 2050.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij hanteren de uitgangspunten van ons duurzaamheidsbeleid (eerst reduceren van de warmtevraag, daarna verduurzamen).**
- **Wij sluiten zoveel mogelijk aan op de lokale wijkuitvoeringsplannen vanuit de transitievisie warmte.**
- **Wij sluiten ons aan bij regionale verbanden waarin corporaties participeren op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.**
- **Wij informeren huurders over de mogelijkheden van beperking van het energieverbruik in de woning.**

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat een schone, veilige en prettige woonomgeving, evenals sociale aspecten zoals overlast, sociale problematiek en onveilige situaties. We werken samen met lokale partijen om deze problemen bespreekbaar te maken en maatregelen te treffen. Daarnaast ondersteunen we leefbaarheidsinitiatieven vanuit de buurt met bijdragen uit ons leefbaarheidsfonds.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij streven naar inclusieve wijken en buurten waar iedereen prettig kan wonen.**
- **Wij zoeken met onze partners in voorkomende situaties naar oplossingen om woonoverlast te voorkomen of te beperken.**
- **Wij continueren ons leefbaarheidsfonds om buurtinitiatieven te ondersteunen.**



6

WIJ WERKEN AAN BETROKKENHEID

Governance

Onze lokale betrokkenheid komt tot uiting in de manier waarop wij bestuur en toezicht hebben georganiseerd. Met duidelijke reglementen, transparante sturing en verantwoording, en deelname aan visitaties en benchmarks, laten we zien wie we zijn, waar we voor staan en wat we doen.

Ons raamwerk voor interne beheersing (RIB) is essentieel voor het vertalen van (strategische) doelstellingen naar uitvoering en verantwoording. Korte lijnen en directe betrokkenheid vormen de basis van onze werkwijze.

Bij onze planvorming en uitvoering vinden we het belangrijk om onze (toekomstige) huurders centraal te stellen.

Samenwerking

De uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid vereisen samenwerking met derden. We merken dat maatschappelijke ontwikkelingen elkaar steeds sneller opvolgen, de urgentie op verschillende terreinen toeneemt en er politieke verschuivingen plaatsvinden. Hierdoor zijn de keuzes in oplossingsrichtingen niet altijd eenduidig. De horizon van corporaties is vaak langer dan die van hun partners, waaronder de politiek. Onze ervaring leert dat lokale samenwerking effectiever en doelgerichter is.

Organisatie

Onze kerntaak is het verhuren en beheren van betaalbare woningen voor onze doelgroepen. De kracht van Patrimonium ligt in haar omvang en lokale verankering op Urk. De organisatie is goed toegerust en medewerkers zijn breed inzetbaar.

Onze omgeving is dynamisch, snel en complex. Het maatschappelijke veld verandert, wet- en regelgeving wijzigen voortdurend, en digitalisering en het belang van data nemen toe. We merken dat regionale regie steeds belangrijker wordt voor de lokale invulling. Voorbeelden hiervan zijn de regionale energiestrategie, de regionale woondeal en het provinciale convenant Weer Thuis.

De huisvesting van kwetsbare doelgroepen wordt steeds complexer. Daarnaast is er een dringende behoefte om het woningtekort aan te pakken en de energietransitie lokaal vorm te geven. Deze uitdagingen kunnen we niet alleen oplossen; betrokkenheid en samenwerking zijn essentieel. We moeten verder kijken dan alleen het wonen en verbinding zoeken met zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeente. Hierbij is het belangrijk om oog te hebben voor ieders werkwijze en belangen. We vinden het cruciaal om de lokale identiteit te behouden, zodat we de beste oplossingen voor Urk kunnen creëren.

Verdergaande digitalisering en beter gebruik van beschikbare data kunnen helpen bij het maken van betere keuzes en efficiënter werken. Ook de opkomst van kunstmatige intelligentie (AI) zal in de toekomst invloed hebben op onze dagelijkse werkzaamheden. Uitgangspunt hierbij is dat het moet bijdragen aan onze primaire volkshuisvestelijke doelstellingen.

1. Ons vertrekpunt

2. Maatschappelijke



Governance

Patrimonium wordt goed bestuurd volgens de governancecode voor woningcorporaties en heeft alle noodzakelijke statuten, reglementen en visies op orde. Wij streven naar transparantie in sturing en verantwoording, verder dan de wettelijke vereisten. Dit wordt gedaan via het ondernemingsplan, jaarplannen en prestatieafspraken. Achteraf wordt verantwoording afgelegd in het jaarverslag, de nieuwsbrief en op de website, evenals via rapportages over visitaties en benchmarkcijfers.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij blijven compliant.**
- **Wij houden ons aan de Governancecode Woningcorporaties.**
- **Wij leven de integriteitscode na.**
- **Wij zijn transparant in ons beleid en onze verantwoording.**
- **Wij laten ons eens per 4 jaar visiteren.**

Belanghouders

Onze huurders zijn onze belangrijkste belanghebbenden, vertegenwoordigd door Huurdervereniging De Bult, met wie wij periodiek overleg voeren over ons beleid en invloed heeft op onze doelen en werkwijze. Ze spelen ook een rol in prestatieafspraken met de gemeente Urk, een cruciale partner op het gebied van volkshuisvesting. We werken samen op diverse terreinen zoals woonvisie, urgentiebeleid, duurzaamheid, woon-zorginitiatieven en grondverwerving.

We ontvangen woonvragen die vaak betrekking hebben op andere vraagstukken, waardoor samenwerking met lokale maatschappelijke organisaties essentieel is.

Externe toezichthouders zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn ook belangrijke belanghebbenden, aan wie we verantwoording afleggen.

Onze werkwijze luidt:

- **We voeren regelmatig overleg met Huurdervereniging De Bult en bieden ondersteuning waar nodig.**
- **We voldoen aan de normen die door externe toezichthouders aan ons worden gesteld.**
- **We maken jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente en sluiten meerjarige afspraken af op basis van de woonvisie.**
- **We behalen goede scores op het gezamenlijke beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).**

Organisatie

We leven in een snel veranderende wereld waarin onderdelen van de verzorgingsstaat verdwijnen, wat meer participatie en eigen kracht van personen vereist. Klimaatvraagstukken, technologische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen vragen om een wendbare organisatie. Complexe vraagstukken vereisen dialoog en samenwerking met betrokkenen, en intensievere samenwerking tussen maatschappelijke partners is noodzakelijk. Als lokale corporatie kennen we onze maatschappelijke partners en hebben we korte lijnen in het werkveld. Het is belangrijk om ontwikkelingen te volgen en een stabiele, betrouwbare en wendbare partner te zijn, met oog voor volkshuisvestelijke taken en kostenefficiënt werken.

Onze werkwijze luidt:

- **We blijven een zelfstandig lokaal verankerde corporatie op Urk.**
- **Wij benutten de technologische ontwikkelingen onder voorwaarde van kostenefficiënt werken.**
- **Wij doen mee met regionale verbanden waar de problematiek corporatie en/of werkgebied-overstijgend is.**
- **Wij streven naar een snelle afhandeling van klantvragen.**
- **Wij houden onze informatievoorziening actueel.**



7

WIJ WERKEN AAN CONTINUÏTEIT

1. Ons vertrekpunt

Finance & Control

De inflatie, bouwkosten en het renteniveau zijn de afgelopen jaren fors gestegen, terwijl de ontwikkeling van de inkomsten jarenlang nauwelijks meegegroeid. Daarnaast zorgt de geopolitieke onrust voor onzekerheid, waardoor beschikbaarheid van arbeid en grondstoffen onder druk staan. Het rendement op investeringen (nieuwbouw en verduurzaming) neemt vervolgens sterk af en het verdienmodel voor corporaties staat onder druk. Op langere termijn komen de normwaarden van de financiële ratio's ook bij Patrimonium in beeld. De financiële druk vraagt om doelmatige inzet van onze middelen en scherp zijn op de bedrijfslasten. Hiervoor is ons risicomanagement belangrijk.

Onze positie

Patrimonium meet zich op verschillende manieren met ander corporaties. Zoals eerder beschreven wordt door Aw/WSW toezicht gehouden op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. Hierbij voldoet Patrimonium aan de eisen van governance en financiële ratio's. Patrimonium toetst zich ook door middel van visitatie en Aedes benchmark. Hier scoren wij al jaren bovengemiddeld.

Balans tussen opgave en middelen

Onze maatschappelijke positie is de afgelopen periode in relevantie sterk toegenomen. Volkshuisvesting staat weer bovenaan op vele agenda's. Dat vraagt om lef en durf om te investeren, ook in tijden van onzekerheid en economische tegenwind. Maar het vraagt ook om een adequate sturing en continue monitoring van de beschikbare middelen en de omvang van de opgaven.

2. Maatschappelijke opgave

Lokale prestatieafspraken en regionale woondeal geven een groot deel van onze opgave weer. Financiële continuïteit blijft de belangrijkste randvoorwaarde bij alle activiteiten die wij doen. Omdat volkshuisvestelijke investeringen in aanvang negatieve kasstromen genereren, is financiële sturing en control belangrijk om de continuïteit te waarborgen. Bovendien is een goed risicomanagement nodig om risico's te analyseren en beheersmaatregelen te nemen.

Er mag van Patrimonium verwacht worden dat wij een goed opgezet en werkend systeem van interne beheersing hebben die bijdraagt aan de realisatie van doelstellingen met financiële continuïteit als randvoorwaarde.



Risicomanagement

Risicomanagement omvat het geheel van risico's identificeren, analyseren, evalueren en beheersen. Dit dient periodiek gemonitord te worden. Jaarlijks vindt verantwoording plaats over het gevoerde risicomanagement. Onze risicobereidheid is defensief van karakter, hetgeen betekent dat we wel risico's nemen maar tot een acceptabel niveau. Wanneer een risico uitstijgt boven het gewenste niveau proberen we door de inzet van beheersmaatregelen dit risico te mitigeren. Een belangrijke basis is vastgelegd in onze beheerskader met een extern en intern toezichtskader.

Onze werkwijze luidt:

- **Wij werken vanuit de basis van ons beheerskader.**
- **Wij brengen onze risico's in kaart en analyseren deze periodiek.**
- **Wij verantwoorden over onze risico's en de beheersmaatregelen.**

Financiële sturing en analyse

Financiële sturing hangt in belangrijke mate af van onze vastgoedsturing en onze doelstellingen. Wij richten ons daarbij primair op de (verwachte) kasstromen. De sturing ligt vast in onze strategie, begrotingen, facetbeleid en lokale afspraken (Woondeal, prestatieafspraken).

Onze werkwijze luidt:

- **Wij vertalen onze strategie in doelstellingen in facetbeleid en in de jaarbegroting.**
- **Wij toetsen onze resultaten aan het beoordelingskader van externe toezichthouders.**
- **Wij hanteren de sturing op kasstromen als basisprincipe.**

Planning & control

In onze planning en control cyclus komen sturing, risico's en beheersing samen. Ons beheersingskader ligt vast in beleidsdocumenten, reglementen en statuten. De verantwoording is het sluitstuk van de cyclus en wordt gevormd door de jaarverslaggeving, rapportage van de accountant, beoordeling door externe toezichthouders, uitkomsten van de Aedes benchmark en periodieke visitatie.

Onze werkwijze luidt:

- **Periodiek actualiseren wij onze beleidsdocumenten en reglementen.**
- **Wij hebben een zichtbaar verband tussen strategie, begroting en jaarverslaggeving.**
- **Wij streven naar bovengemiddelde scores in benchmark en visitatie.**





8

OVERZICHT VAN ONZE WERKWIJZE

Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen op Urk

- Wij houden de huurprijs van al ons woningbezit binnen de liberalisatiegrens.
- Wij streven ernaar dat tenminste 80% van ons woningbezit een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens.
- Wij streven ernaar dat tenminste 50% van ons woningbezit een huurprijs heeft tot de eerste aftoppingsgrens.
- Wij stellen jaarlijks ons streefhuurbeleid vast waarbij we sturen op gelijke slaagkansen voor woningzoekenden.
- Bij woningverbetering brengen we de gevolgen voor de woonlasten in beeld en proberen we de lasten voor de huurder laag te houden.
- Wij verhogen jaarlijkse de huren, waarbij we rekening houden met gemaakte afspraken tussen de sector en de overheid en eventueel de Woonbond. Zo mogelijk bedraagt de huurverhoging niet meer dan de inflatie.

Vroegsignalering betaalproblemen

- Wij treden proactief op naar huurders met huurachterstanden.
- Wij proberen uitzetting als gevolg van huurachterstanden te allen tijde te voorkomen.
- Wij hebben een streng maar rechtvaardig incassobeleid met de mogelijkheid van maatwerk voor een betalingsregeling.
- Wij melden problematische huurachterstanden bij het digitaal meldpunt vroegsignalering van de gemeente Urk.

Primaire doelgroep

- Wij voldoen aan de normen van passend toewijzen.
- Wij gebruiken de vrije ruimte voor verhuur aan hogere inkomens uitsluitend voor urgente en eventuele bijzondere volkshuisvestelijke situaties.

Beschikbaarheid

Meer nieuwe huurwoningen

- Wij zetten in op een aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw van tenminste 30%.
- Wij breiden ons woningbezit tot 2030 uit met 25% nieuwe woningen.

Versnelling van nieuwbouw

- Wij bespreken periodiek de voortgang van (nieuwe) projecten met woondealpartners.

Meer evenwicht tussen vraag en aanbod

- Wij monitoren de wachtduur en de samenstelling van de woningzoekenden ieder kwartaal.
- Wij streven naar gelijke slaagkansen voor iedere woningzoekende.

Aandacht voor specifieke doelgroepen

- Wij besteden veel aandacht aan huisvestingsvraagstukken van bijzondere doelgroepen, veelal in samenwerking met organisaties die de zorg en/of begeleiding op zich nemen.
- Wij spannen ons in voor de huisvesting van statushouders die aan de gemeente Urk gekoppeld zijn.
- Wij staan open voor nieuwe initiatieven om kwetsbare personen te huisvesten al dan niet in geclusterde woonvormen.
- Wij streven naar een maximum percentage woningaanbod aan bijzondere doelgroepen van 30 a 35.

Terughoudend verkoopbeleid

- Wij hanteren een terughoudend verkoopbeleid.

Kwaliteit

Vastgoedsturing

- Wij hanteren onze vastgoedstrategie als basis.
- Wij inspecteren periodiek ons woningbezit op aspecten van onderhoud en veiligheid.
- Wij hanteren de door het ministerie voorgeschreven definities van onderhoud en beheer.

Onderhoud bestaande voorraad

- Wij hebben een sober en doelmatig onderhoudsbeleid
- Wij voeren de werkzaamheden aan de buitenschil en installaties van woningen planmatig seriegewijs uit.
- Wij voeren de werkzaamheden aan de binnenkant van de woningen voornamelijk op verzoek van de huurder of bij woningmutatie uit.
- Wij bieden de huurders keuzevrijheid aan door middel van ons ZAV-beleid.



Duurzaamheid	Duurzaamheid - Wij hanteren de uitgangspunten van ons duurzaamheidsbeleid (eerst reduceren van de warmtevraag, daarna verduurzamen). - Wij sluiten zoveel mogelijk aan op de lokale wijkuitvoeringsplannen vanuit de transitievisie warmte. - Wij sluiten ons aan bij regionale verbanden waarin corporaties participeren op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. - Wij informeren huurders over de mogelijkheden van beperking van het energieverbruik in de woning. Leefbaarheid - Wij streven naar inclusieve wijken en buurten waar iedereen prettig kan wonen. - Wij zoeken met onze partners in voorkomende situaties naar oplossingen om woonoverlast te voorkomen of te beperken. - Wij continueren ons leefbaarheidsfonds om buurtinitiatieven te ondersteunen.
	Governance - Wij blijven compliant. - Wij houden ons aan de Governancecode Woningcorporaties. - Wij leven de integriteitscode na. - Wij zijn transparant in ons beleid en onze verantwoording. - Wij laten ons eens per 4 jaar visiteren. Belanghouders - We voeren regelmatig overleg met Huurdervereniging De Bult en bieden ondersteuning waar nodig. - We voldoen aan de normen die door externe toezichthouders aan ons worden gesteld. - We maken jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente en sluiten meerjarige afspraken af op basis van de woonvisie. - We behalen goede scores op het gezamenlijke beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Organisatie - We blijven een zelfstandig lokaal verankerde corporatie op Urk. - Wij benutten de technologische ontwikkelingen onder voorwaarde van kostenefficiënt werken. - Wij doen mee met regionale verbanden waar de problematiek corporatie en/of werkgebied-overstijgend is. - Wij streven naar een snelle afhandeling van klantvragen. - Wij houden onze informatievoorziening actueel.
Continuïteit	Risicomanagement - Wij werken vanuit de basis van ons beheerskader. - Wij brengen onze risico's in kaart en analyseren deze periodiek. - Wij verantwoorden over onze risico's en de beheersmaatregelen. Financiële sturing en analyse - Wij vertalen onze strategie in doelstellingen in facetbeleid en in de jaarbegroting. - Wij toetsen onze resultaten aan het beoordelingskader van externe toezichthouders. - Wij hanteren de sturing op kasstromen als basisprincipe. Planning & control - Periodiek actualiseren wij onze beleidsdocumenten en reglementen. - Wij hebben een zichtbaar verband tussen strategie, begroting en jaarverslaggeving. - Wij streven naar bovengemiddelde scores in benchmark en visitatie.



