

17^e jaargang
nummer 1
mei 2025

Patrimonium

deurpost
Mei 2025

IN DIT NUMMER

- 1.000^e huurwoning
- Huurbeleid 2025
- Oplevering nieuwbouw
- Overzicht van 2024
- Onze koers tot 2030
- Let op nepagenten
- Handige ROVA-app

Digitale nieuwsbrief van:
Chr. Woonstichting
Patrimonium
Richel 4
8321 RX URK



Wonen in vrijheid

Onlangs vierden we dat ons land al 80 jaar in vrijheid leeft. Als we het nieuws volgen, zien we dat dit niet vanzelfsprekend is.

Wij gunnen alle Urkers een fijn thuis waar ze in vrijheid kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn, bouwen wij ook in de nieuwe Zeeheldenwijk.

Mijlpaal van onze 1.000^e woning!

Onlangs heeft Patrimonium haar 1.000^e huurwoning opgeleverd. Een mijlpaal waar we even stil bij hebben gestaan! Maar we bouwen gewoon verder in de Zeeheldenwijk.

Nieuwbouw, onderhoud en verbetering van woningen kosten geld. Tegelijkertijd wordt alles duurder. Wat je vorig jaar voor een euro kocht, kost nu meer. Dit geldt ook voor onze organisatie, maar dan met grote bedragen. Om te kunnen blijven bouwen is het voor ons belangrijk dat onze inkomsten en uitgaven gezond blijven. De huren zijn onze belangrijkste inkomstenbron.

In deze Deurpost staat nieuws over het huurbeleid. In de afgelopen weken is er veel in het nieuws geweest

over het beleid van de overheid. De voorjaarsnota van de coalitie waarin een huurbevriezing werd aangekondigd, een debat eind april over een wetsvoorstel over deze huurbevriezing en de compensatie voor de eerdere afspraken met corporaties heeft het niet gehaald. Hoe nu verder?

Wij leggen uit hoe dit zit.

Patrimonium heeft de afgelopen tijd gewerkt aan haar nieuw ondernemingsplan. Hierin staat de koers voor de komende jaren willen varen. We stevenen af op 2030. Urk groeit door en de woningmarkt staat onder druk. Tot die tijd moet er heel wat gebeuren: nieuwbouw, verbetering bestaande woningen, leefbaarheid in wijken, betaalbaarheid van wonen. We lichten onze koers toe in de Deurpost.

In ons jaarverslag 2024 hebben we verantwoording afgelegd van onze activiteiten in het afgelopen jaar. De hoogtepunten leest u verderop.

Ik wens u alvast veel leesplezier in deze deurpost.

Johan Oosterhoff
Directeur-bestuurder

1.000^e Huurwoning op Urk



Onlangs heeft Patrimonium de 1.000^e huurwoning opgeleverd: een mijlpaal!

Samen met onze belanghouders stonden we stil bij dit unieke moment. Het was een moment om even terug te kijken naar ons ontstaan ruim 70 jaar geleden. Een begin naar aanleiding van een behoefte aan sociale huurwoningen op Urk. Toch is het woningbezit van Patrimonium relatief jong te noemen, nl. gemiddeld 30 jaar. Dat komt omdat Patrimonium sinds het jaar 2000 zo'n 450 nieuwe woningen heeft gebouwd. Voor een deel was dit vervangende nieuwbouw na sloop op de Oslolaan, Nieuw Guineastraat en Nieuwe Klif. Maar de meeste woningen werden op nieuwbouwlocaties gebouwd.

Maar in alle jaren was de visie hetzelfde: we bouwen voor huishoudens die een thuis nodig hebben!



Met de oplevering van onze 1.000^e woning zien we misschien we meer dan voorheen hoe hard we nodig zijn om mensen een thuis te geven. Ontwikkelingen op de woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen maken het zichtbaar dat steeds meer mensen met een woonvraag bij ons aankloppen. De laatste 4 jaren is het aantal woningzoekenden bijna verdriedubbeld. Reden voor Patrimonium om in te zetten op een verdubbeling van de nieuwbouw. Waar we voorheen ongeveer 15% van de nieuwbouw voor onze rekening namen, hebben we nu afspraken met gemeente en overheden gemaakt om vanaf nu 30% van het aantal nieuwe woningen als sociale huurwoning te gaan bouwen. In de eerste fase van de Zeeheldenwijk gaat dat lukken met 9 partnerwoningen, 12 wooneenheden voor Infinity, 56 grondgebonden huurwoningen en nog 10 beneden en bovenwoningen. Ook in de tweede fase gaan we dit aantal ruim halen met 88 huurwoningen. Daarnaast gaan we de oude Brandweerkazerne herontwikkelen voor jongeren met een zorgvraag en hebben we plannen voor huurappartementen in het centrumgebied van de Zeeheldenwijk. Wie weet hebben we “binnenkort” een nieuwe mijlpaal met onze 1.250^e woning!

Huurbeleid 2025 – verhoging of bevroezing?

De huurverhoging is dit jaar een belangrijk politiek onderwerp geworden. De laatste weken is heirover veel in het nieuws geweest. Maar nog altijd is er geen duidelijkheid hierover. Onderstaand leggen wij de belangrijkste zaken uit.

Voorstel huurbevroezing

Op 16 april hebben de coalitiepartijen een akkoord gesloten over de voorjaarsnota, inclusief bevroezing van de huur van sociale huurwoningen voor 2025 en 2026. We waren al bezig met de voorbereidingen voor de huurverhoging per 1 juli 2025, dus huurders hebben al een brief of e-mail ontvangen.

Waarom heb ik een brief ontvangen over een huurverhoging per 1 juli 2025?

De brieven over de jaarlijkse huurverhoging zijn verstuurd omdat er nog geen goedkeuring is van de Tweede Kamer en minister over de voorjaarsnota. Met onze brief informeren huurders over de geplande huurverhoging per 1 juli 2025, zoals gebruikelijk in ons jaarlijkse proces.

Wat houdt de huurbevroezing in?

De huurbevroezing betekent dat de huurprijzen voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 niet zullen stijgen.

Voor welke woningen geldt de huurbevroezing?

De huurbevroezing geldt enkel voor sociale huurwoningen.

Is de huurbevroezing al definitief?

Nee, de huurbevroezing is nog niet definitief. Op het moment dat er een formeel besluit ligt, informeren we onze huurders hier persoonlijk over.

Wat gebeurt er met de huurverhoging als de huurbevroezing wordt goedgekeurd?

Als de huurbevroezing wordt goedgekeurd, zal de geplande huurverhoging per 1 juli 2025 niet doorgaan. Huurders zullen dan geen huurverhoging ervaren.

Wat levert huurbevroezing echt op?

Voor de gemiddelde huurder zou de huur met 30 euro per maand stijgen. De laagste inkomens ontvangen ook een hogere huurtoeslag, die tweederde

van de verhoging dekt. In de praktijk betaalt een huurder dan maar 10 euro per maand meer.

De keerzijde van de huurbevroezing

Hoewel voor sommige huishoudens elke euro telt, is het positieve effect voor de huurder daarmee niet zo groot als het lijkt. En de negatieve effecten zijn juist vele malen groter dan je misschien zou denken. Een woningcorporatie moet continu investeren. Komt er minder geld binnen dan betekent dat dat we minder kunnen investeren. En als we minder investeren, bouwen we minder woningen, kunnen we minder verduurzamen, en stellen we onderhoud uit. Dat raakt iedereen. Een woning zonder goede isolatie betekent hogere energiekosten, waardoor die 10 euro snel verdampt. En een langere wachttijd voor een huurwoning is het laatste wat we willen – zeker nu er zoveel woningzoekenden zijn.

Waarom is dit effect zo groot?

Je zou misschien denken twee jaar iets lagere huuropbrengsten, dat valt toch wel mee?

Twee jaar huurbevroezing betekent een 8% lagere huuropbrengst, dat is evenveel als 1 maand huur. We hebben dus eigenlijk 11 maanden inkomsten waarmee we 12 maanden kosten moeten dekken

Het nadeel voor corporaties is dat die lagere huuropbrengst ook de jaren daarna grote invloed heeft. Pas na 2026 kan de huur weer met het inflatiepercentage worden verhoogd. Dus ook de huur in 2027 blijft lager dan wanneer er geen huurbevroezing zou zijn geweest.

Wat zijn de gevolgen van dit voorgestelde beleid?

Volgens brancheorganisatie Aedes scheelt dit landelijk 49 miljard euro aan investeringscapaciteit tot 2034. Dat is bijna de helft van wat corporaties zouden gaan investeren in nieuwbouw en verbetering van bestaande huurwoningen.

Waarom zijn woningcorporaties boos?

De corporaties hadden in december 2024 nog afspraken met de minister gemaakt over het aantal nieuw te bouwen huurwoningen en het aantal te

verduurzamen woningen. Daar hoorde een jaarlijkse huurverhoging bij die inflatievolgend is. Met een huurbevroezing worden deze afspraken eenzijdig verbroken. Dit lijkt op contractbreuk.

Corporaties hebben huuropbrengsten zijn nodig om nieuwe leningen af te kunnen sluiten waarmee we nieuwe we nieuwe woningen kunnen bouwen en bestaande woningen kunnen verbeteren.

De woningzoekenden en uiteindelijk ook de huurders zijn hiervan onterecht de dupe.

Wat zijn de gevolgen van de huurbevroezing voor Patrimonium?

Het bevrozen van de huren heeft grote gevolgen voor huurders en woningzoekenden, omdat dit direct effect heeft op de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van woningen. We maken ons ernstige zorgen over het effect hiervan voor de opgave van woningcorporaties. De haalbaarheid van onze lokale prestatieafspraken en de regionale woondeal over nieuwe huurwoningen en verduurzaming komt in het gedrang. En dat is niet goed voor onze huurders en woningzoekenden. Woningzoekenden moeten langer wachten tot zij een (andere) woning toegewezen krijgen.

Als de huurbevroezing doorgaat zullen we een groot deel van onze nieuwbouw niet kunnen realiseren. Wij hebben gepland dat Patrimonium de komende 10 jaar ongeveer 450 nieuwe woningen wil bouwen. Als de huurbevroezing doorgaat kunnen we hiervan 175 woningen niet worden gerealiseerd. Hiermee komen onze lokale en regionale afspraken onder druk te staan.

Wat gebeurt er als de huurbevroezing niet wordt goedgekeurd?

Als de huurbevroezing niet wordt goedgekeurd, zal de geplande huurverhoging per 1 juli 2025 doorgaan zoals vermeld in de brief die onze huurders hebben ontvangen.

Oplevering Nieuwbouw

In maart van dit jaar zijn we gestart met de oplevering en uitgifte van de eerste nieuwe huurwoningen in de Zeeheldenwijk. Op donderdag 20 maart vierden Woonstichting Patrimonium en Aannemer L. Post en Zn. B.V. de oplevering van de eerste zes sociale huurwoningen in de nieuwbouwwijk Zeeheldenwijk op Urk. Het feestelijke moment werd gemarkeerd met een officiële sleuteloverdracht door Jelle Post van het bouwbedrijf aan Patrimonium.

Deze woningen zijn de eerste van het project met in totaal 56 huurwoningen die in de eerste fase van de nieuwbouwwijk Zeeheldenwijk worden gerealiseerd. Met deze woningen zet Patrimonium een belangrijke stap in het bieden van duurzame en betaalbare woningen.

Het eerste opgeleverde woningblok bestaat uit levensloopbestendige woningen, die geschikt zijn voor zowel starters als senioren. Senioren kunnen hierdoor blijven wonen ook als er zorg en ondersteuning geboden moet worden. De begane grond beschikt over een ruime slaapkamer en badkamer, terwijl de verdieping een grote tweede slaapkamer en een berging biedt. Het ontwerp van deze woningen is gemaakt door KHV Architecten uit Emmeloord. Hoekstra Installatie BV uit Urk verzorgde de elektriciteitsvoorzieningen en Urker Installateur I-Tech de verwarming en watervoorziening. De woningen zijn duurzaam gebouwd. Door de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is het energieverbruik van de woning erg laag. Daarnaast is het ontwerp gebaseerd op lage toekomstige onderhoudskosten.

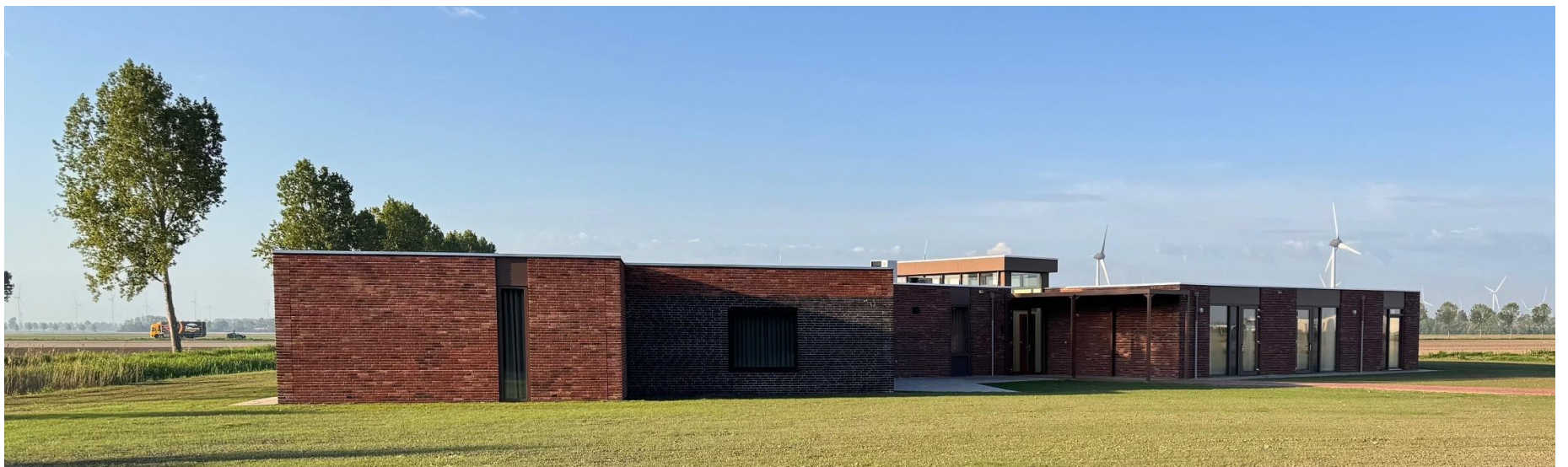
Patrimonium verwacht elke maand een nieuw woningblok op te leveren, totdat alle 56 woningen zijn voltooid. Van deze woningen zijn er 37 levensloopbestendig en 19 huurkoopwoningen voor starters.

Zoals u hiervoor heeft kunnen lezen hebben we in mei het vierde woningblok opgeleverd waarmee we onze 1.000^e woning aan ons woningbezit hebben toegevoegd. Later dit jaar volgt de uitgifte van de 19 huurkoopwoningen voor starters.



Woonvoorziening voor Infinity is gereed

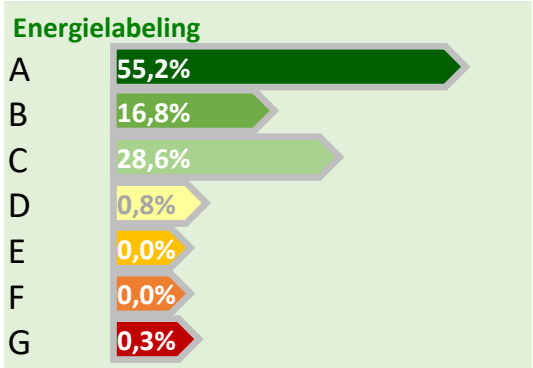
Naast onze huurwoningen hebben we ook de 12 wooneenheden voor begeleid wonen voor Infinity opgeleverd. Samen met zorginstelling 's Heeren Loo en de ouders van stichting Infinity hebben we dit project gerealiseerd. 's Heeren Loo neemt de zorg voor haar rekeningen en vanaf juni zullen de bewoners hun intrek nemen in de fraaie nieuw woonvoorziening. Op de ruime kavel aan de Karel Doormanweg is ook een dagbestedingsruimte gerealiseerd.



Overzicht van het jaar 2024

Aantal getekende huurcontracten

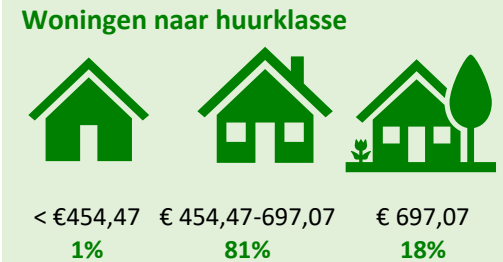
Reguliere verhuur: 20
Nieuwbouw: 9
Directe bemiddeling: 24



Woningzoekenden

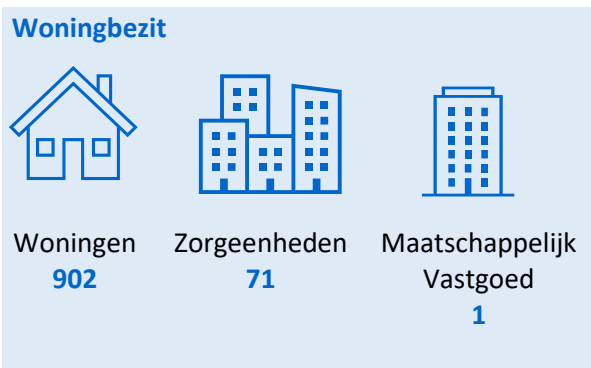
Aantal woningzoekenden
1-1-2024: 571
31-12-2024: 717
Gemiddeld aantal reacties: 81

Gemiddelde wachtduur in maanden: 45

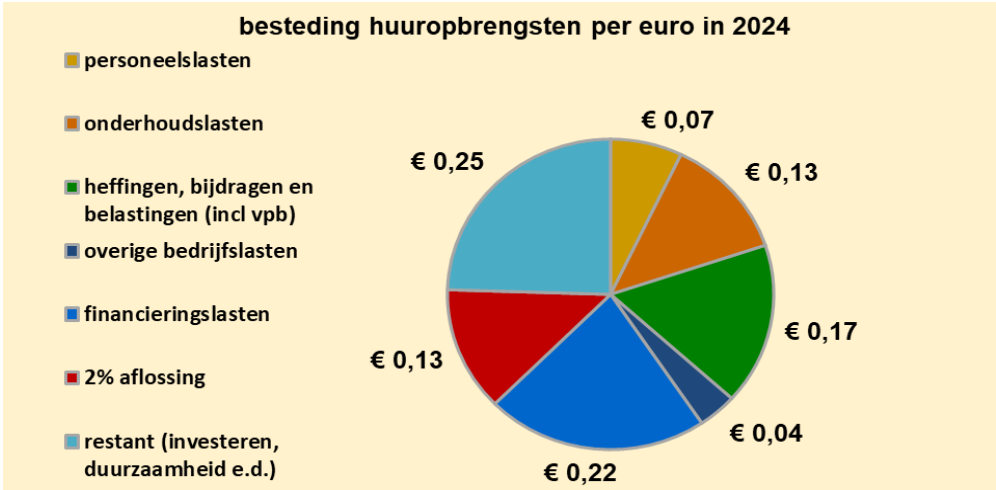


Verkochte woningen

3



	Huurdersoordeel: A	Duurzaamheid: B	Klanttevredenheid	
			Nieuwe huurders	8,8
			Vertrokken huurders	8,4
			Reparatieverzoeken	8,2
Bedrijfslasten: A		Onderhoud en verbetering: B		



Onze koers: afsteven op 2030

Vanuit een voor corporaties turbulente periode, is het belang van volkshuisvesting weer hoog op de agenda geplaatst. Er wordt veel van corporaties verwacht en gevraagd. Bijdragen aan beschikbaarheid van betaalbare woningen, het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, verbeteren van leefbaarheid in wijken en buurten en bijdragen aan de klimaatdoelstellingen.

Op landelijk, regionaal en lokaal niveau worden afspraken vastgelegd die gaan over bovenstaande onderwerpen.

In ons ondernemingsplan “afstevenen op 2030” laten we zien hoe wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid willen nemen in de komende periode.

Naast een aantal ontwikkelingen die we zien, willen we aan een aantal kernpunten werken.

Ontwikkelingen uit onze omgeving

Wij ervaren een aantal ontwikkeling die van belang zijn voor onze toekomstige activiteiten, namelijk:

- De bevolking van Urk groeit ook de komende decennia nog sterk
- De woningmarkt is in afgelopen jaren sterk veranderd
- Het aantal woningzoekenden naar een huurwoning op Urk is de afgelopen jaren bijna verdrievoudigd
- Maatschappelijke ontwikkelingen hebben geleid tot een toename van kwetsbare personen die gehuisvest moeten worden
- Klimaatadaptatie wordt steeds belangrijker
- Politieke klimaat brengt risico's met zich mee

Wij werken aan betaalbaarheid

1. Wij gaan voor betaalbaar wonen op Urk
2. Patrimonium wil met vroegsignalering betaalproblemen voorkomen
3. Patrimonium is er vooral voor haar primaire doelgroep

Wij werken aan beschikbaarheid

1. Patrimonium gaat voor meer nieuwe huurwoningen, tot 2030 250 nieuwe wooneenheden erbij.
2. Patrimonium werkt mee aan de versnelling van nieuwbouw.
3. Wij werken aan meer evenwicht tussen vraag en aanbod
4. Patrimonium heeft aandacht voor specifieke doelgroepen

Wij werken aan kwaliteit en duurzaamheid

1. Patrimonium heeft een duidelijke vastgoedstrategie
2. Patrimonium onderhoudt haar bestaande woningvoorraad
3. Wij werken mee aan een duurzaam Urk
4. Patrimonium streeft naar leefbare wijken en buurten

Wij werken aan betrokkenheid

1. Patrimonium heeft haar Governance (goed bestuur en toezicht) op orde
2. Patrimonium werkt samen met haar belanghouders
3. Wij hebben een stabiele, zelfstandige en goede organisatie

Wij werken aan continuïteit

1. Patrimonium werkt vanuit een gedegen risicomanagement
2. Patrimonium heeft en betrouwbare financiële sturing en analyse
3. Patrimonium heeft een sterke planning en control cyclus

Let op voor nepagenten!

De laatste tijd komen er steeds vaker berichten dat er in de regio. Waar het op neer komt is dat de crimineel u opbelt en zich voor doet als de wijkagent of een andere agent.

De oplichters zijn gewiekst

Deze nepagent begint een verhaal aan u te vertellen. Vaak over een inbraak in de straat. En dat het adres van u, als mogelijk volgend inbraakadres, is gevonden bij de aangehouden verdachte. Dan vraagt de nepagent of er waardevolle spullen in huis zijn. Zoals bankpassen, schilderijen of sieraden. En zegt dat een collega langskomt om de spullen veilig te bewaren. Of ze vragen geld over te maken naar een zogenaamde veilige rekening."

Trap er niet in

De oplichters proberen vertrouwen te wekken. Ze verwijzen bijvoorbeeld naar de politiewebsite, waar de naam van de agent staat. Of geven het zogenaamde stamnummer van de agent. Maar voor de slachtoffers is het het ergste: zij zijn hun geld en spulletjes kwijt.

Wat moet u doen?

- De Politie vraagt nooit naar waardevolle bezittingen!
- Een politieagent kan zich altijd legitimeren met een Politie-pas.
- Hoelang de nepagenten ook blijven proberen (via de telefoon). Ga nergens op in en geef verder geen informatie.
- Hang direct op en zeg dat u de Politie gaat bellen.
- Schrijf alle namen en telefoonnummers goed op en geef dit door aan de Politie.
- Bel 0900-8844 en maak een melding dat een nepagent u heeft gebeld.

Wat als een nepagent uw spullen heeft opgehaald?

- Bel 112.
- Geef alle informatie door. Hoelang geleden, wat is er meegenomen?
- Bel de bank en blokkeer uw bankpassen.
- Vraag of er een poging is gedaan om geld op te nemen of misschien is dit al gebeurd.
- Doe aangifte van oplichting



Nepagenten actief

GEEF NOOIT GELD OF WAARDEVOLLE SPULLEN AF

De politie waarschuwt voor oplichters die zich voordoen als agent. Zij weten slachtoffers met babbeltucs over te halen om geld en waardevolle spullen af te geven.

Slachtoffers, veelal oudere mensen, worden gebeld door iemand die zegt van de politie te zijn. Deze persoon vertelt dat er een risico is dat er bij het slachtoffer wordt ingebroken. Hij of zij biedt aan dat een agent waardevolle spullen en geld ophaalt, om veilig te bewaren in een kluis op het politiebureau.

Korte tijd later staat er een 'agent' aan de deur. Soms dragen zij burgerkleding, soms een uniform (of iets dat daar sterk op lijkt).

Wat kunt u doen:

- Wordt u gebeld en vertrouwt u het niet? Hang op en maak melding bij de politie door 0900-8844 te bellen.
- Staat er een 'agent' voor uw deur? Vraag altijd naar identificatie (een pas met foto en dienstnummer). Bel 112 als u het niet vertrouwt!



politie.nl



Handige app van de ROVA

Met de ROVA-app heb je altijd snel toegang tot actuele informatie rondom de inzamelmomenten voor jouw adres, nieuwsberichten en andere handige informatie over afval en grondstoffen, zoals tips en de afvalscheidingswijzer. Ook kun je meldingen instellen, als handige reminder wanneer welke container aan de weg gezet moet worden.

Hoe download ik de ROVA-app?

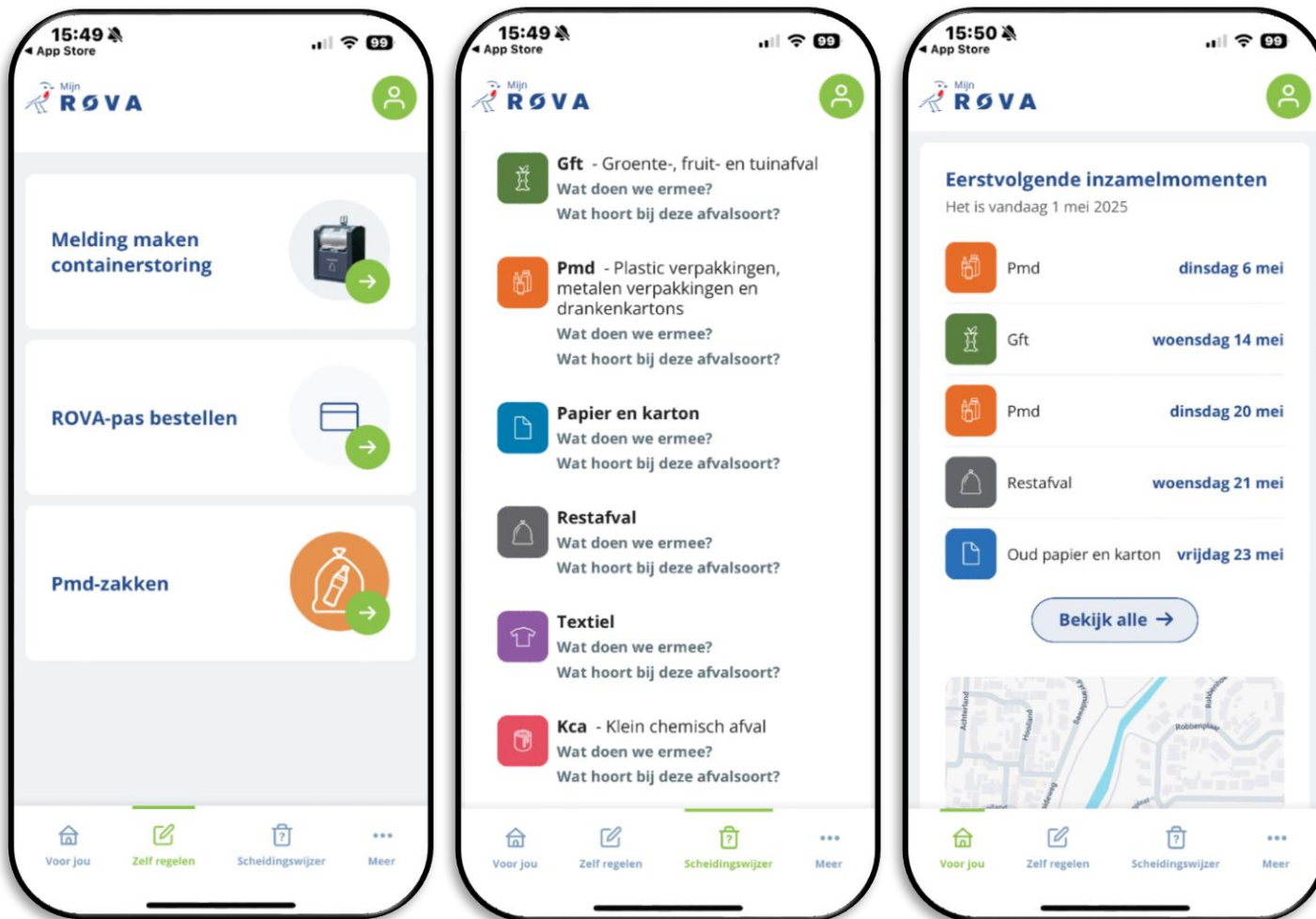
Heb je een smartphone of tablet? Dan kun je de gratis ROVA-app downloaden via de App Store of Google Play Store. In de app stel je éénmalig je adres in, daarna heb je altijd alle informatie over inzameling van afval en grondstoffen bij de hand.

De ROVA-app is beschikbaar voor zowel Android als iOS

Download de ROVA-app voor iOS:



Download de ROVA-app voor Android:



Patrimonium wenst iedereen een mooie zomer in 2025

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