

17^e jaargang

nummer 2

december 2025

Patrimonium

deurpost December 2025

IN DIT NUMMER

- Opleveringen nieuwbouw
- 10 beneden-bovenwoningen
- Ons jaarplan 2026
- Verlenging registratie
- Even voorstellen
- Aedes benchmark
- Tip!
- Inboedelverzekering
- Kerstgroet

Digitale nieuwsbrief van:

Chr. Woonstichting

Patrimonium

Richel 4

8321 RX URK

Woonagenda weer op nummer 1

Het tweede deel van 2025 was een onrustige tijd in de politiek. Op 3 juni viel het kabinet-Schoof. Dit gebeurde omdat de PVV uit de samenwerking stapte met VVD, NSC en BBB na een conflict over asielbeleid. Daarna werd het kabinet demissionair. Dat betekent dat veel plannen – ook over wonen – niet verder konden worden uitgewerkt. Voor huurders, woningzoekenden en bouwbedrijven zorgde dat voor veel onzekerheid.

Op 29 oktober gingen we opnieuw stemmen voor de Tweede Kamer. Wonen was hét grote verkiezings-thema. Bijna twee op de drie kiezers vonden dat de campagne vooral moest gaan over de woningmarkt. De wooncrisis raakt bijna iedereen. Er zijn te weinig betaalbare woningen, veel jongeren kunnen geen huis vinden, voor senioren die gelijkvloers willen wonen is onvoldoende aanbod. Politieke partijen hebben beloofd de wooncrisis aan te pakken, maar hoe ze dat gaan doen, hangt af van de nieuwe coalitie.

Nu wachten we op een nieuw kabinet. Dat kan nog lang duren, want partijen zijn het nog niet eens. Er wordt gesproken over een brede coalitie met veel partijen, maar ook over de optie van een minderheidskabinet. Hoe het ook loopt: de keuzes die straks worden gemaakt, zijn belangrijk voor betaalbare woningen en fijne buurten.

Ongeacht welk kabinet er komt en wat er verandert; Patrimonium blijft werken aan betaalbare, veilige en fijne woningen. Want het wooncomfort voor onze huurders staat voorop.

In onze deurpost van december 2025 geven wij aan wat wij hebben gedaan en wat onze plannen zijn op Urk. Maar ook kunt u andere interessante artikelen over wonen in het algemeen kunt u lezen in deze editie.

Ik wens u alvast veel leesplezier!

Johan Oosterhoff
Directeur-bestuurder



Oplevering nieuwbouw Zeeheldenwijk



In onze vorige Deurpost hebben we al geschreven dat Patrimonium de 1000^e huurwoning heeft toegevoegd aan haar woningbezit. Dit hebben we vereeuwigd met een plaquette in de gevel van de woning.

Inmiddels leveren we regelmatig weer een gereedgekomen woningblok op aan onze nieuwe huurders. Aan het einde van het jaar hebben we alle 56 grondgebonden woningen van het project uitgegeven aan de bewoners.

We hebben met dit woningproject 37 levensloopbestendige woningen en 19 huurkoopwoningen opgeleverd.

Inmiddels zijn de huurkoopwoningen door de aannemer L. Post en Zn. aan Patrimonium opgeleverd. Ook de huurders hebben de sleutels ontvangen. De animo voor de huurkoopwoningen was groot met 235 inschrijvingen.

Ook de belangstelling voor de verhuur van de laatste 17 levensloopbestendige woningen was enorm met 285 inschrijvingen. De verhuur van deze laatste woningen gaat in november en december van start.

Hieronder ziet u de aanblik van de Zeeheldenwijk met links twee woningblokken met levensloopbestendige woningen en rechts twee blokken huurkoopwoningen.



10 beneden- en bovenwoningen

Op een mooie locatie in de Zeeheldenwijk realiseren wij 10 beneden en bovenwoningen. Het unieke van deze woningen is dat alle wooneenheden een eigen voordeur hebben op de begane grond. Er zijn dus geen trappenhuizen en galerijen aanwezig.

De bovenwoningen hebben twee verdiepingen met een ruim dakterras over de volle breedte van de woning.

De benedenwoningen hebben een eigen buitenruimte en naast het gebouw is nog ruimte voor een gemeenschappelijke tuin.



Ons jaarplan 2026

Patrimonium kent een aantal speerpunten in haar langjarige plannen die ook doorwerken in ons jaarplan voor 2026.

Betaalbare huur

Patrimonium vindt het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft. Daarom letten we goed op de huurprijzen van onze woningen. Veel huurders krijgen hulp van de overheid via huurtoeslag. Hoeveel huurtoeslag je krijgt, hangt af van je inkomen en van de huurprijs van je woning.

Om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk huurders huurtoeslag kunnen krijgen, zorgen wij ervoor dat minstens 80% van onze huurwoningen onder een speciale grens vallen. Die grens heet de aftoppingsgrens.

Er zijn twee aftoppingsgrenzen:

- Voor huishoudens van 1 of 2 personen: de huur mag niet hoger zijn dan € 713,02 (2025: € 682,96).
- Voor huishoudens van 3 of meer personen: de huur mag niet hoger zijn dan € 765,14 (2025: € 731,93).

Als de huur hoger is dan deze grens, krijg je minder huurtoeslag. Daarom zorgen wij ervoor dat de meeste woningen daaronder blijven.

Voldoende woningen

Ook op Urk is er veel vraag naar betaalbare huurwoningen. Daarom is het bouwen van nieuwe huurwoningen op dit moment onze belangrijkste taak. We willen graag meer en sneller bouwen, maar we weten ook dat het maken van plannen en het regelen van alles wat daarbij nodig is veel tijd kost.

Corporaties werken steeds beter samen met de gemeente en andere partners om sneller te kunnen bouwen. Ook wordt er gekeken hoe regels en procedures eenvoudiger kunnen worden. Toch zijn er nog steeds problemen, zoals:

- een vol elektriciteitsnet (netcongestie),
- regels rond stikstof,
- en milieu-eisen.

Daarnaast zien we dat veel mensen te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een huis te kopen. Voor deze groep is er nu weinig aanbod. Woningcorporaties, zoals Patrimonium, praten met het ministerie van Volkshuisvesting over middenhuur: woningen met een huur tussen sociale huur en koop.

Op dit moment bouwen commerciële partijen weinig in dit segment. Als woningcorporaties meer ruimte krijgen om middenhuurwoningen te bouwen, helpt dat de hele woningmarkt vooruit.

We willen graag veel doen om onze woningzoekenden te helpen, maar moeten ook eerlijk zijn over wat haalbaar is. Dit jaar leveren we 66 nieuwe huurwoningen op, waarmee we een deel van onze woningzoekenden kunnen helpen. Toch groeit het aantal woningzoekenden met ongeveer 200 mensen. Dat motiveert ons om extra ons best te doen. We werken aan nieuwe plannen, zoals:

- de oude brandweerkazerne, waar we al ver zijn met een voorlopig ontwerp en afstemming met de zorginstelling en de ouderstichting,
- en de volgende fase in de Zeeheldenwijk, waar we zijn gestart met het ontwerp van 88 nieuwe woningen.



Boven: schetsontwerp locatie oude brandweerkazerne

Onder: schetsontwerp fase 2 Zeeheldenwijk



Goed onderhoud aan bestaande woningen

We vinden het belangrijk dat onze huurwoningen goed onderhouden worden. Zo blijven ze prettig om in te wonen, ook in de toekomst. Een belangrijk doel is dat we onze woningen uiteindelijk van het gas af kunnen halen. De gemeente Urk onderzoekt nu of een warmtenet mogelijk is voor bestaande wijken.

Bij het onderhoud maken we onderscheid tussen verschillende soorten:

- Reparatieonderhoud: dit doen we als huurders een reparatie melden.
- Mutatieonderhoud: dit gebeurt als een woning een nieuwe huurder krijgt.
- Contractonderhoud: dit is regelmatig onderhoud aan bijvoorbeeld cv-ketels, liften, automatische deuren en brandmelders.
- Planmatig onderhoud: dit zijn grotere klussen zoals schilderwerk, het vervangen van aanrechten, douches, daken, goten en kozijnen.

Soort onderhoud	Bedrag in €
Reparatieonderhoud	237.266
Mutatieonderhoud	175.000
Contractonderhoud	261.980
Planmatig onderhoud	1.067.635
Totaal onderhoud	1.741.881

- Nieuwe cv-ketels komen in:
 - Nieuw Guineastraat: 40 woningen en 21 appartementen
 - Vrouwenzand, Breezand: 19 woningen
 - Het Dek, Nagel, Blazer, De Mast, Wimpel: 38 woningen

- Schilderwerk staat gepland voor:
 - Lijkant, Kolk: 17 woningen
 - Ankerplaats, Middelbuurt: 49 woningen
 - Kotter: 32 appartementen
 - Maximastraat: 17 appartementen
- Voor veiligheidsinstallaties en liftonderhoud is €115.000 begroot.
- Voor nieuwe aanrechten en doucherenovaties is €350.000 gereserveerd.
- In een aantal woongebouwen bekijken we het voegwerk van de gevels. Als dat nodig is, wordt het hersteld.

Samenwerking op veel fronten

Op veel werkgebieden is Patrimonium lokaal betrokken bij andere organisaties. Daarbij werken we samen aan maatschappelijke opgaven.

Daarbij kan worden o.a. gedacht aan:

- Huisvesting kwetsbare doelgroepen
- Uitvoering urgentiebeleid
- Woonzorginitiatieven
- Regionale woondeal
- Overleg huurdervereniging
- Overleg gemeente over volkshuisvesting, zorg en welzijn

In 2026 laten we ons visiteren. Dat betekent dat een onafhankelijke organisatie ons beoordeelt op onze plannen, activiteiten en resultaten. Hierbij worden onze belanghouders ondervraagd over de samenwerking en onze prestaties.

Verlenging inschrijving

Elk jaar vragen we woningzoekenden om hun inschrijving te verlengen.

Zo weten we precies wie nog op zoek is naar een huurwoning.

In de e-mail die je ontvangt, staat een link naar onze website. Daar kun je:

- jouw verzamelinkomen van 2024 invullen (ook dat van je partner, als je die hebt),
- en met iDEAL betalen voor de verlenging.

Let op:

- Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.
- Het verzamelinkomen van 2024 wordt automatisch omgerekend naar het toetsinkomen voor 2026.
- Je vindt het verzamelinkomen op de inkomensverklaring of de aanslag van de Belastingdienst.
- In de e-mail zit een bijlage met uitleg.

Om ook in 2026 ingeschreven te blijven als woningzoekende, moet je vóór 1 januari 2026 betalen.

Bij tussentijdse wijziging van inkomen of huishoudgrootte verzoeken wij om dit aan ons door te geven. De hoogte van het jouw inkomen en omvang van huishoudgrootte is namelijk bepalend bij de selectie van reacties op ons woningaanbod.



Even voorstellen

Hallo, ik ben Wim Zoer, 48 jaar en sinds kort werkzaam bij Patrimonium Urk als medewerker Bedrijfsvoering en Control. In mijn functie houd ik me bezig met financiële processen, rapportages en het ondersteunen van een goede bedrijfsvoering.

Ik ben ruim 23 jaar gelukkig getrouwd met Janita. Samen hebben we drie kinderen: een dochter van 20 en twee zonen van 18 en 14 jaar. In mijn vrije tijd ben ik actief in de kerk en sport ik graag om fit te blijven. Daarnaast geniet ik van tijd met mijn gezin, familie en vrienden.

Samen met mijn collega's wil ik me inzetten om bij te dragen aan een fijne woon- en leefomgeving voor onze huurders.



Aedes benchmark



Christelijke Woonstichting Patrimonium - Urk

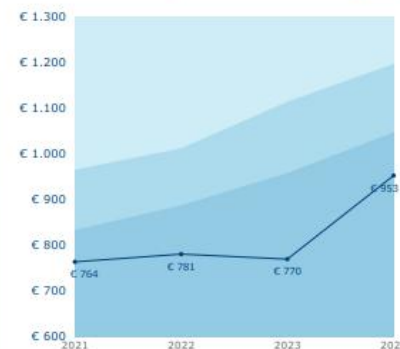
2025



HUURDERSOORDEEL

A

Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe € 953



FINANCIËN

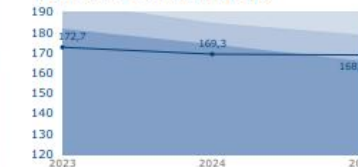
A

Uitgaven onderhoud, verbetering en verduurzaming [€/vhe]* € 1.258 A

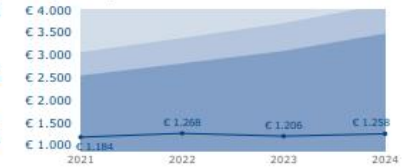
Technische woningkwaliteit (EP2) [kWh/m2] 168,9 C

Ervaren woningkwaliteit 7,6 A

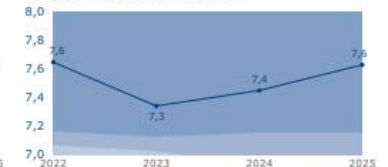
Technische woningkwaliteit



Uitgaven per vhe



Ervaren woningkwaliteit



*vijfjaarsgemiddelde

ONDERHOUD & VERBETERING

B

DUURZAAMHEID

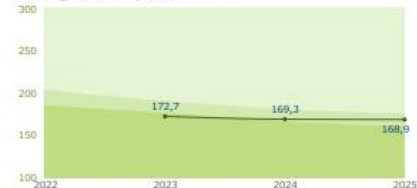
B

Isolatieprestatie [kWh/m2] 27,7 A

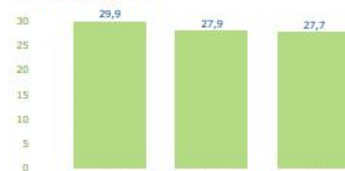
Energetische prestatie (EP2) [kWh/m2] 168,9 B

CO2-uitstoot gas [kg/m2] 17,0 C

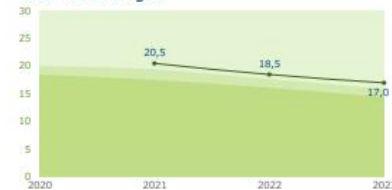
Energetische prestatie



Isolatieprestatie



CO2-uitstoot gas



BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Verhouding huur / maximaal toegestane huur 57,3%

Gemiddelde huur (DAEB)



Aantal nieuwbouw woonegelegenheden per jaar



LEEFBAARHEID

Veiligheidsgevoel 7,9 7,7

Ervaren overlast 7,4 7,1

Schone en nette buurt 7,2 7,1

Ervaren inzet corporatie 7,0 6,8

Leefbaarheidsuitgaven € 20 € 24
2024 2025



benchmark

Tip: houd uw woning comfortabel deze winter

De winter brengt gezelligheid, maar ook kou en hogere energiekosten. Gelukkig kunt u met een paar slimme maatregelen uw woning warm en comfortabel houden, zonder dat uw energierekening onnodig stijgt.

Een goed begin is het binnenhouden van warmte. Sluit deuren tussen verwarmde en onverwarmde ruimtes en controleer of ramen en deuren goed afsluiten. Kleine ingrepen, zoals het plaatsen van tochtstrips, maken al een groot verschil.

Ventileren lijkt misschien tegenstrijdig in de winter, maar het is essentieel. Door dagelijks kort een raam open te zetten, voert u vocht af. Droge lucht warmt sneller op dan vochtige lucht, waardoor uw woning prettiger aanvoelt en u energie bespaart.

Ook uw verwarming kunt u slim gebruiken. Een temperatuur van 19°C overdag en 15°C 's nachts is vaak voldoende. Heeft u een programmeerbare thermostaat? Stel hem in zodat de verwarming alleen draait wanneer u thuis bent.

Let daarnaast op de radiatoren: zorg dat ze vrij staan en niet worden geblokkeerd door meubels of dikke gordijnen. Zo kan de warmte goed circuleren.

Tot slot: denk aan kleine energiebesparende gewoontes. Sluit 's avonds de gordijnen, gebruik LED-verlichting en zet apparaten volledig uit in plaats van op stand-by. Houd ook de luchtvochtigheid in de gaten (ideaal tussen 40 en 60%) om schimmelvorming te voorkomen.

Met deze eenvoudige stappen maakt u uw woning niet alleen warmer en comfortabeler, maar ook energiezuiniger. Zo wordt de winter een stuk aangenamer!

Houd warmte binnen

Sluit deuren tussen verwarmde en onverwarmde ruimten en controleer of ramen en deuren goed afsluiten.

Verwarming efficiënt gebruiken

Een temperatuur van 19°C overdag en 15°C 's nachts is vaak voldoende.



Ventileer slimmer

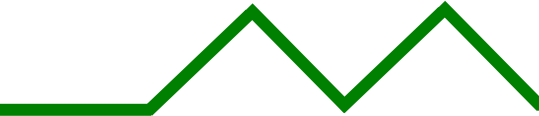
Door dagelijks kort een raam open te zetten voert u vocht af.

Droge lucht warmt sneller op dan vochtige lucht.

Denk aan kleine gewoontes

Door dagelijks kort een raam open te zetten voert u vocht af.

Droge lucht warmt sneller op dan vochtige lucht.



Het belang van een inboedelverzekering

We hebben allemaal een verantwoordelijkheid

De verhuurder is verantwoordelijk voor de (brand)veiligheid van de woning. Zo is de verhuurder bijvoorbeeld verplicht rookmelders aan te brengen in de woning. Uiteraard heeft de huurder zelf ook een verantwoordelijkheid om het risico tot brand zoveel mogelijk te beperken:

- Brand in de keuken is een van de meest voorkomende oorzaken van woningbrand. Laat geen eten onbewaakt op het vuur staan, gebruik een kookwekker als geheugensteuntje en zorg ervoor dat u een branddeken of brandblusser binnen handbereik heeft.
- Gebruik geen verlengsnoeren voor meerdere apparaten. Verlengsnoeren kunnen gemakkelijk oververhit raken, vooral als u er veel apparaten op aansluit. Gebruik liever meerdere stopcontacten met overbelastingsbeveiliging. Zo verkleint u het risico op brand door kortsluiting.
- Wees voorzichtig met kaarsen. Kaarsen kunnen een gezellige sfeer geven, maar zijn ook een brandgevaar. Zet ze altijd op een veilig, stabiele ondergrond, houd ze uit de buurt van brandbare materialen en blaas ze uit voordat u naar bed gaat of het huis verlaat.

De verhuurder is dus verantwoordelijk voor de (brand-)veiligheid van de woning. Dit doet Patrimonium niet alleen door de woning uit te rusten met rookmelders maar ook door de woning goed te verzekeren via een opstalverzekering.

Denk aan een inboedelverzekering

U kunt zich als huurder ook verzekeren tegen schade. Dit doet u bijvoorbeeld door een inboedelverzekering af te sluiten. Schade in de woning aan eigendommen van de huurder is dan verzekerd bij brand, maar ook bijvoorbeeld bij ongelukken, diefstal en lekkage. Wanneer u lekkage aan het dak heeft, dan repareert Patrimonium dit. Maar wanneer u door de lekkage of door brandschade heeft aan bijvoorbeeld laminaat, behang, gordijnen of andere spullen, dan is dat voor uw eigen rekening. Dit is een moment om uw inboedelverzekering aan te spreken.

Controleer altijd de polisvoorwaarden om financiële teleurstellingen achteraf te voorkomen. Houd ook rekening met eigen risico van de inboedelverzekering.

Het is belangrijk om de schade zo snel mogelijk te melden bij uw eigen inboedelverzekeraar. Sommige verzekeringsmaatschappijen vereisen dat u binnen een bepaalde termijn na het ontstaan van de schade dit bij hen meldt.

Huurdersvereniging De Bult

Het afgelopen jaar stond voor onze huurdersvereniging in het teken van verandering én verbinding. Na de bestuurswissel hebben we als nieuw bestuur onze weg gevonden en zijn we inmiddels goed op elkaar ingespeeld. Dat geeft vertrouwen en energie om ons samen in te zetten voor de belangen van alle huurders van Patrimonium.

We zijn dankbaar voor de prettige en constructieve samenwerking met woningcorporatie Patrimonium. Afgelopen jaar zijn er veel nieuwbouwwoningen opgeleverd, met als mooie mijlpaal de oplevering van de 1000e woning. Een belangrijke stap in het bieden van passende en betaalbare woningen voor onze inwoners.

Daarnaast hebben we samen met Patrimonium en de gemeente Urk waardevolle gesprekken gevoerd over huisvesting en nieuwbouw. Daarbij kijken we nadrukkelijk vooruit: hoe zorgen we er samen voor dat ook in de toekomst iedereen fijn en passend kan wonen in onze gemeente?

Ieder jaar organiseren we als huurdersvereniging ook een avond voor de huurders van Patrimonium. We bespreken de plaatselijke ontwikkelingen onder het genot van een hapje en een drankje. Alle huurders van Patrimonium krijgen daar ook in 2026 weer een uitnodiging voor.

We wensen Patrimonium en alle huurders een Gezegend Kerstfeest en een voorspoedig 2026 toe.

Willard Woord

Voorzitter huurdersvereniging de Bult





wenst u
Gezegende Kerstdagen
en een
voorspoedig nieuwjaar

Ons kantoor is vanaf Kerst gesloten tot 5 januari 2026

Christelijke Woonstichting Patrimonium
Richel 4, 8321 RX Urk

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