

Visitatierapport

Christelijke Woonstichting Patrimonium Urk



Rapportdatum: 15 april 2026

Datum volgende visitatie: 20 april 2030

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Evelien van Kranenburg, secretaris

Vooraf

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 7.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Christelijke Woonstichting Patrimonium Urk, kortweg Patrimonium Urk. Patrimonium Urk is de enige woningcorporatie op Urk. Op Urk wonen anno 2026 ruim 22.000 mensen. Patrimonium Urk verhuurt begin 2026 iets meer dan 1.000 woningen. Op Urk is sprake van een hechte gemeenschap met een unieke positie in Nederland. De bevolking is relatief jong en groeit snel. Dit zorgt voor de nodige uitdagingen, ook op het gebied van wonen. Niet voor niets heeft Patrimonium Urk dan ook de ambitie om in 10 jaar tijd haar bezit met 40% te laten groeien. Een ambitie waar niet alleen Patrimonium Urk, maar ook de gemeente en andere partners volledig achterstaan en waar men gezamenlijk de schouders onder zet. Hoewel in de toekomst kijken onmogelijk is, lijkt niets het realiseren van deze grote ambitie in de weg te staan.

Inhoudsopgave

Vooraf	2
Inhoudsopgave.....	3
Position paper Patrimonium Urk.....	4
1 Recensie en samenvatting	6
1.1 Recensie.....	6
1.2 SWOT	8
1.3 De visitatie van Patrimonium Urk in één oogopslag.....	9
2 Maatschappelijke waarde.....	10
2.1 De opgaven van Patrimonium Urk.....	10
2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	12
2.3 Bewonder- en verwonderpunten	12
3 Maatschappelijke verankering.....	13
3.1 Belanghebbenden over Patrimonium Urk	13
3.2 De invloed op het beleid van Patrimonium Urk	13
3.3 Patrimonium Urk als samenwerkingspartner	14
3.4 De reputatie van Patrimonium Urk.....	15
3.5 De verantwoording van Patrimonium Urk.....	15
3.6 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	16
3.7 Bewonder- en verwonderpunten	16
4 Besturing	17
4.1 Strategie en sturing.....	17
4.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	17
4.3 Bewonder- en verwonderpunten	17
5 Maatschappelijke capaciteit	18
5.1 Financiële capaciteit	18
5.2 Organisatorische capaciteit	18
5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie.....	19
5.4 Bewonder- en verwonderpunten	19
Bestuurlijke reactie van Patrimonium Urk.....	20
Bijlage: overzicht gesproken belanghebbenden.....	22

Position paper Patrimonium Urk

Doel

Met deze position paper willen we een kernachtig beeld geven van onze context, strategie, resultaten en opgaven als lokale en betrokken woningcorporatie op Urk.

Over Patrimonium

Patrimonium Urk is als oudste woningcorporatie van Flevoland diep geworteld in de lokale gemeenschap. Als enige corporatie op Urk zijn wij verantwoordelijk voor het sociale huuraanbod binnen de gemeentegrenzen. In 2025 hebben we een mijlpaal bereikt: de toevoeging van onze duizendste woning aan de woningvoorraad. Daarmee onderstrepen we onze rol als stabiele en betrokken speler in een gemeente die zich kenmerkt door een jonge bevolking, een sterke autonome groei en een relatief laag aandeel (15%) sociale huurwoningen.

Onze organisatie is compact en overzichtelijk. Met een team van 9 medewerkers (8 fte) werken we dagelijks aan het realiseren van onze maatschappelijke opgaven. De schaal van onze organisatie stelt ons in staat om flexibel en persoonlijk te opereren, met korte lijnen en een breed takenpakket per medewerker. We zijn een 100% DAEB-corporatie en richten ons volledig op het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Waar wij voor staan

De strategie van Patrimonium is vormgegeven langs vijf centrale pijlers. *Betaalbaarheid* staat voorop: we richten ons op de primaire doelgroep en zetten in op vroegsignalering van betaalproblemen, zodat huishoudens kunnen wonen zonder verdere schuldenopbouw. *Beschikbaarheid* is een tweede speerpunt. We breiden onze sociale voorraad uit en hanteren een terughoudend verkoopbeleid om schaarste te beperken. Voor starters hebben we een huurkoopconcept ontwikkeld dat aansluit bij hun woonbehoeften.

Ook *kwaliteit en duurzaamheid* zijn leidend in onze keuzes. We investeren in het verbeteren van de schil van onze woningen en stemmen onze energietransitie af op de wijkenergieplannen van de gemeente. Inmiddels heeft 99% van onze woningvoorraad een energielabel A, B of C. *Betrokkenheid en samenwerking* vormen de vierde pijler. Vanuit good governance zijn we lokaal verankerd en werken we samen met belanghouders en maatschappelijke partners, vooral op projectbasis. Tot slot is *continuïteit* essentieel: een goed werkend systeem van interne beheersing, risicomanagement en financiële sturing stelt ons in staat om onze doelen te realiseren met behoud van gezonde financiële positie.

Wat hebben we bereikt in afgelopen jaren

De afgelopen jaren hebben we concrete stappen gezet. We hebben ons gericht op de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouwprojecten, waaronder de Zeeheldenwijk. In 2025 leveren we 66 nieuwe huurwoningen op. De tweede fase, met 88 huurwoningen, is in voorbereiding en we voeren gesprekken over huurappartementen in het nieuwe centrumgebied van de wijk. In onze prognose groeien we naar ruim 1.400 eenheden in 2035, een toename van circa 40% in tien jaar.

Daarnaast hebben we in projecten samengewerkt met ouderstichtingen en zorginstellingen.

Met Zorggroep Oude en Nieuwe Land hebben we partnerwoningen gerealiseerd boven een nieuw verpleeghuisdeel. Zo kunnen vitale senioren in de buurt van hun partner die verpleegzorg nodig heeft blijven wonen. Voor ouderstichting Infinity en zorginstelling 's Heeren Loo hebben we een woonzorgvoorziening met een dagbestedingsruimte gerealiseerd. Met een ander ouderinitiatief, Ommezien, en zorginstelling Eleos hebben we de ontwikkeling van oude brandweerkazerne locatie gestart voor de realisatie van 24 appartementen voor jongeren met ASS-problematiek.

Ook hebben we ervaring opgedaan met het programma Housing First, in samenwerking met een buurgemeente en -corporatie. Op basis van deze pilot hebben we een aangepaste vorm van samenwerking ontwikkeld. Het programma Weer Thuis is lokaal ingevuld op basis van een provinciaal convenant.

Onze samenwerking met huurdervereniging De Bult is versterkt door een nieuwe invulling van het automatisch lidmaatschap. Daarnaast hebben we ons aangesloten bij een regionale klachtenadviescommissie, samen met twee collega-corporaties. Intern hebben we onze werkorganisatie geprofessionaliseerd met moderne werkplekken en een volledige overstap naar de cloud.

Belangrijkste opgaven

De opgaven voor de komende jaren zijn helder. De *woningmarkt* vraagt om versnelling: door stagnatie in de overgang van de Oranjewijk naar de Zeeheldenwijk zijn er in 2022 en 2023 geen nieuwe woningen toegevoegd. Levensloopbestendige woningen zijn hierbij van groot belang, omdat ze inzetbaar zijn voor zowel senioren als starters.

De sociale druk op de bestaande voorraad neemt toe, zeker door de instroom van kwetsbare doelgroepen. Dat vraagt om aanvullende zorg en begeleiding, wat alleen mogelijk is in nauwe *samenwerking* met partners in het maatschappelijk veld.

Wij hechten grote waarde aan zelfstandige invulling van onze lokale opgave. Goede sturing, interne beheersing en compliance vinden wij essentieel voor onze *continuïteit* en zijn daarmee onze randvoorwaarden voor de opgaven. We streven naar bovengemiddelde scores in benchmarks en visitaties, en naar goede beoordelingen van externe toezichthouders.

Wat willen we bereiken

Onze ambitie is om de komende jaren optimaal bij te dragen aan de volkshuisvesting op Urk. We willen onze vastgoedvoorraad fors uitbreiden en in nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociaal bouwen. Onze woningen blijven betaalbaar voor huurders en worden gerealiseerd in wijken met een prettig woon- en leefklimaat. Dit doen we met een betrokken team en in nauwe samenwerking met lokale partners, vanuit een gezonde en gestructureerde organisatie.

Hierbij hebben wij de volgende ontwikkelvragen:

Woonoplossingen voor groeiende vraag

Het aantal woningzoekenden neemt sterk toe, met name onder één- en tweepersoonshuishoudens. Ook de vergrijzing zet de komende decennia door. Wij bouwen veel levensloopbestendige woningen voor kleinere huishoudens, maar de vraag groeit sneller dan ons bouwtempo.

Welke aanvullende mogelijkheden zien belanghouder om woningzoekenden een passende woonoplossing te bieden?

Vergroten aandeel sociale huur

Op nieuwbouwlocaties realiseren wij momenteel 30% sociale huurwoningen, waarmee wij ons huidige aandeel van 15% willen vergroten.

Hoe ervaren onze belanghouders deze toename van nieuwbouwactiviteiten? Welke kansen zien zij om de groei van ons sociale aandeel verder te versnellen?

Leefbaarheid en kwetsbare huurders

Wij signaleren een toename van kwetsbare huurders in ons woningbestand. Dit vraagt om intensievere en misschien andere samenwerking om de leefbaarheid in buurten te behouden en te versterken.

Is dit beeld herkenbaar bij onze belanghouders? En welke rol verwachten zij van Patrimonium in deze gezamenlijke opgave?

1 Recensie en samenvatting

In dit hoofdstuk treft de reflectie van de visitatiecommissie op de bevindingen uit de visitatie, de prestaties van de corporatie en op de position paper van de bestuurder. Daarnaast wordt, schematisch, een samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en het oordeel van de commissie.

1.1 Recensie

De waardering is groot

Er is veel waardering vanuit de bewoners, gemeente en samenwerkingspartners voor Patrimonium Urk. Dit blijkt uit een score voor de reputatie van Patrimonium Urk van 8,6. Dit is een score die ruim boven de gemiddelde score ligt van corporaties in de grootteklasse XS waartoe Patrimonium Urk behoort. Ook de wijze waarop Patrimonium Urk haar rol vervult in de samenwerkingsverbanden wordt hoog gewaardeerd met een score van 9,1.

Ambitie in een gemeenschap die groeit

Urk groeit. Harder dan gemiddeld, jonger dan gemiddeld en met een sterk lokaal gewortelde gemeenschap. Tegelijkertijd kent Urk historisch een laag aandeel sociale huur. Die combinatie zet de woningmarkt onder druk. Wachttijden lopen op, starters kunnen steeds minder vaak kopen en de sociale voorraad moet meerdere maatschappelijke opgaven tegelijk dragen: groei, vergrijzing én instroom van kwetsbare doelgroepen.

In die context heeft Patrimonium Urk niet gekozen voor consolideren, maar voor uitbreiden. De ambitie om in tien jaar tijd circa 40% te groeien is geen vanzelfsprekendheid voor een organisatie van beperkte omvang. Het is een bewuste maatschappelijke positionering. Wat deze visitatie laat zien, is dat die ambitie niet losstaat van de dagelijkse praktijk. Zij is zichtbaar in projecten, in keuzes en in samenwerkingsrelaties. Tegelijkertijd is groei bij Patrimonium Urk geen doel op zichzelf, maar een middel om in de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen op Urk structureel te voorzien.

Van stagnatie naar versnelling

De gesprekken met belanghebbenden maken duidelijk dat de periode 2022–2023 een kantelpunt vormde. Door stagnatie in de overgang van de Oranjewijk naar de Zeeheldenwijk werden tijdelijk geen nieuwe woningen toegevoegd. In een markt waar bijna 900 woningzoekenden staan ingeschreven en wachttijden oplopen, wordt zo'n stilstand direct gevoeld. De realisatie van de Zeeheldenwijk betekende daarom meer dan de oplevering van woningen. Het maakte duidelijk dat Patrimonium Urk daadwerkelijk in staat is om te leveren op haar ambitie. Belanghebbenden geven aan dat dit vertrouwen heeft gegeven in de uitvoeringskracht van Patrimonium Urk.

Betaalbaarheid als systeemkeuze

Betaalbaarheid staat bij Patrimonium Urk niet op zichzelf. Zij hangt samen met beschikbaarheid en met de veranderende positie van starters. In de gesprekken wordt herhaaldelijk benoemd dat kopen voor veel jongeren geen vanzelfsprekendheid meer is. Sociale huur wordt daardoor een structureel alternatief in plaats van een tijdelijke tussenstap. Het huurkoopconcept is in dit licht meer dan een sympathiek initiatief. Het is een instrument dat past bij de Urker context, waarin eigendom traditioneel een sterke waarde vertegenwoordigt. Door huurders perspectief te bieden op koop, wordt niet alleen betaalbaarheid geborgd, maar ook draagvlak gecreëerd. Belangrijker nog: de opbrengsten uit verkoop worden opnieuw ingezet voor sociale nieuwbouw. Daarmee ontstaat een circulair model waarin betaalbaarheid en beschikbaarheid elkaar versterken. Dit is een voorbeeld van lokaal maatwerk dat binnen wettelijke kaders ruimte benut. Voor de sector ligt hier een duidelijke les: innovatieve oplossingen ontstaan vaak vanuit een scherpe analyse van lokale cultuur en marktdynamiek.

Een realistische kijk op duurzaamheid

Patrimonium Urk kiest ervoor om in de energietransitie niet voorop te lopen, maar aan te sluiten bij gemeentelijke wijkenergieplannen. In de gesprekken wordt dit niet gezien als terughoudendheid, maar als bewuste prioritering. Patrimonium Urk wil haar investeringskracht primair inzetten voor uitbreiding van de sociale voorraad. Met een woningbestand waarvan 99% een label A, B of C heeft, is de uitgangspositie gunstig. De kwaliteit van het bezit wordt door belanghebbenden als goed beoordeeld. Huurders waarderen de keuzemogelijkheden in nieuwbouw, bijvoorbeeld in keuken en tegelwerk. De spanning ligt in de toekomst. Naarmate het bezit groeit en ouder wordt, zal de verduurzamingsopgave intensiever worden. De huidige volgorde: eerst groeien, daarna verduurzamen, is begrijpelijk, maar vraagt tijdige voorbereiding.

Leefbaarheid in een hechte gemeenschap

Urk is een hechte gemeenschap, maar juist die hechte structuur maakt plaatsing van kwetsbare doelgroepen soms complex. De taakstelling voor statushouders wordt landelijk verdeeld op basis van inwoneraantal, terwijl Urk relatief weinig sociale huurwoningen heeft en gemiddeld 3,2 personen per huishouden telt. Dat vergroot de druk op de bestaande voorraad. In de gesprekken wordt duidelijk dat Patrimonium Urk hierin een verbindende rol vervult. Spreiding over wijken, overleg met zorg- en welzijnspartijen en gezamenlijke casusbespreking zijn vaste werkwijzen. Patrimonium Urk wordt door belanghebbenden omschreven als “oren en ogen in de wijk” en als “spin in het web”. Projecten als Infinity, gerealiseerd samen met ouders, gemeente en zorginstelling, illustreren hoe de corporatie maatwerkoplossingen faciliteert wanneer daar lokaal behoefte aan is. Het gaat daarbij niet alleen om stenen, maar ook om het organiseren van zorgstructuren. De leervraag uit de position paper over leefbaarheid en kwetsbare huurders krijgt hiermee een concreet antwoord: de kracht zit in netwerkgericht werken en in nabijheid. Voor de sector is dit een belangrijke les. In kleine gemeenschappen is vertrouwen een strategisch kapitaal. Dat vraagt om zichtbaarheid, aanspreekbaarheid en consistent handelen.

Besturing onder spanning

De groeiambitie legt druk op de organisatie. Met circa 8 fte is Patrimonium Urk compact georganiseerd. Tegelijkertijd worden meerdere projecten voorbereid en uitgevoerd, en is sprake van intensieve samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners. De visitatiecommissie constateert dat de besturing op orde is. Strategie, meerjarenramingen en risicomanagement zijn met elkaar verbonden. Externe toezichthouders kwalificeren governance en risicoprofiel als laag. Het defensieve risicobeleid zorgt ervoor dat investeringsbeslissingen zorgvuldig worden afgewogen. De kernvraag voor de komende periode is echter niet of de besturing robuust is, maar of zij meegroeit met de schaal. Groei vergroot niet alleen het bezit, maar ook de interne complexiteit. Procesborging, kennisopbouw en projectmatige ondersteuning worden daarbij cruciaal. De commissie ziet hierin het belangrijkste ontwikkelpotentieel voor Patrimonium Urk.

Leervragen

Patrimonium Urk heeft in haar position paper drie leervragen geformuleerd voor de visitatie. Hieronder volgt het antwoord op deze vragen.

Welke aanvullende mogelijkheden zien belanghouders om woningzoekenden een passende woonoplossing te bieden?

De combinatie van levensloopbestendige woningen, huurkoop en verhoging van het sociale aandeel biedt een stevig fundament. Verdere doorstromingsbevordering en flexibele woningtypen kunnen dit versterken.

Hoe ervaren onze belanghouders de toename van nieuwbouwactiviteiten? Welke kansen zien zij om de groei van ons sociale aandeel verder te versnellen?

De keuze voor 30% sociaal in nieuwbouw is een duidelijke koerswijziging, ook bij de gemeente. Structurele verankering in toekomstige gebiedsontwikkelingen is de volgende stap. Daarnaast kan gekeken blijven worden naar toevoeging van sociaal bezit in bestaande woonwijken en het splitsen van grote eengezinswoningen.

Wij signaleren een toename van kwetsbare huurders in ons woningbestand. Is dit beeld herkenbaar bij onze belanghouders? En welke rol verwachten zij van Patrimonium Urk in deze gezamenlijke opgave?

De huidige netwerkbenadering werkt. Borging van capaciteit bij verdere groei van Patrimonium Urk is essentieel.

De blik vooruit

Uit de visitatie komen een aantal aandachtspunten naar voren:

- De komende jaren zullen bepalen of de organisatie haar ambitie kan blijven dragen. De basis is stevig: groot vertrouwen van partners, een concreet bouwprogramma en solide financiële sturing. De uitdaging ligt in het gelijktijdig opschalen van bezit en organisatie. Als Patrimonium Urk erin slaagt om haar interne structuur evenredig te laten meegroeien met haar externe ambitie, dan kan zij niet alleen haar maatschappelijke waarde behouden, maar zelfs verder vergroten.
- De kracht van Patrimonium Urk, sterke lokale inbedding en een compacte, sterke en pragmatische organisatie vormt ook een kwetsbaarheid. Benodigde groei van de organisatie en continuering van de zo sterke organisatiecultuur zijn niet vanzelfsprekend. Strategisch organisatie- en personeelsbeleid voor de ontwikkeling van de organisatie in de toekomst van essentieel voor het succes in de toekomst.

Voorbeelden voor de sector

Patrimonium Urk laat zien dat een kleine corporatie een groot verschil kan maken in het corrigeren van een historisch scheve woningmarkt. Tegelijkertijd laat Patrimonium Urk ook zien dat zij in staat zijn om een grote groei (40%) te combineren met financiële beheersing. De visitatiecommissie is ook van mening dat Patrimonium Urk een goed voorbeeld is voor de sector in de wijze waarop zij lokale cultuur kan vertalen naar passende instrumenten. Ook het organiseren van maatschappelijke samenwerking zonder bureaucratische afstand is iets waar veel corporaties van kunnen leren.

De belangrijkste les voor de corporatiesector is dat schaal niet bepalend is voor impact. Duidelijke keuzes, consistente uitvoering en lokale verankering maken het verschil.

De visitatiecommissie ziet een corporatie die haar context begrijpt, haar dilemma's niet uit de weg gaat en bewuste keuzes maakt. Dat maakt haar niet alleen relevant voor Urk, maar ook inspirerend voor de sector.

1.2 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

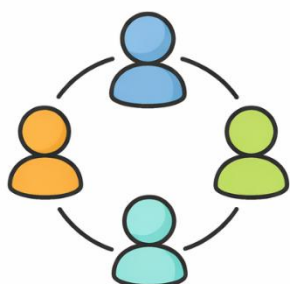
Sterke punten	Verbeterpunten
• Heldere strategische koers met maatschappelijke relevantie; • Sterke lokale verankering en netwerkpositie; • Financieel beheerste groei; • Relatief jong en kwalitatief goed woningbezit	• Geen
Kansen	Bedreigingen
• Demografische groei en lokaal draagvlak voor uitbreiding; • Herpositionering sociale huur in gebiedsontwikkeling;	• Aanhoudende druk op de woningmarkt; • Complexere instroom van kwetsbare doelgroepen; • Toenemende organisatorische complexiteit door groei.

1.3 De visitatie van Patrimonium Urk in één oogopslag



De maatschappelijke waarde van Patrimonium Urk is uitmuntend.

Patrimonium Urk levert in een sterk groeiende en gespannen woningmarkt aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde. De corporatie heeft het lage historische aandeel sociale huur op Urk actief gecorrigeerd met een ambitieuze, maar financieel onderbouwde groeistrategie. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid worden in samenhang aangepakt, met concrete resultaten zoals de realisatie van de Zeeheldenwijk en innovatieve instrumenten als het huurkoopconcept. De prestaties sluiten nauw aan bij de lokale opgaven en worden door belanghebbenden breed gewaardeerd.



De maatschappelijke verankering van Patrimonium Urk is uitmuntend

Patrimonium Urk is diep geworteld in de Urker gemeenschap. De corporatie wordt door belanghebbenden ervaren als toegankelijk, betrouwbaar en verbindend. Invloed van huurders en partners is zichtbaar in strategische keuzes en projectontwikkeling, onder andere bij het vergroten van het sociale aandeel en bij woonzorginitiatieven. De kracht ligt in nabijheid en korte lijnen. De uitdaging voor de toekomst is om deze sterke verankering te behouden bij verdere groei van de organisatie.



De besturing van Patrimonium Urk

Strategie, uitvoering en financiële sturing zijn consistent met elkaar verbonden. De groeidoelstelling is concreet vertaald naar projecten en meerjarenramingen en wordt actief gemonitord. Risicomanagement en interne beheersing zijn op orde en governance functioneert robuust en proportioneel. De defensieve risicohouding draagt bij aan continuïteit. Verdere groei vraagt om blijvende aandacht voor organisatorische versterking en borging van processen.



De maatschappelijke capaciteit van Patrimonium Urk

Patrimonium Urk beschikt over een gezonde financiële basis en een beheerst risicoprofiel. De organisatie is compact, maar professioneel ingericht, met een duidelijke planning- en controlcyclus en aantoonbare interne beheersing. Externe toezichthouders beoordelen governance en risicobeheersing als op orde. De ambitie om de woningvoorraad substantieel te laten groeien vraagt om verdere versterking van capaciteit en procesmatige ondersteuning, maar de uitgangspositie is solide.

2 Maatschappelijke waarde

Dit visitatieveld richt zich op de prestaties van de corporaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. De visitatiecommissie vormt hierover zelf een oordeel en brengt in beeld hoe huurders en belanghebbenden deze prestaties waarderen en welke leerpunten er voor de toekomst uit te trekken zijn. Centraal hierin staan de opgaven en de daarin behaalde resultaten.

2.1 De opgaven van Patrimonium Urk

Patrimonium Urk heeft een viertal maatschappelijke opgaven die voor haar centraal staan in haar handelen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit & duurzaamheid en betrokkenheid. In gezamenlijkheid geven deze opgaven een goed beeld van de totale opgave waar Patrimonium Urk voor staat. Waarbij de thema's natuurlijk ook onderling met elkaar samenhangen. In samenspraak hebben Patrimonium Urk en de visitatiecommissie ervoor gekozen om deze vier maatschappelijke opgaven ook centraal te stellen in de visitatie. Hieronder wordt per opgave een beeld geschetst van

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid staat bij Patrimonium Urk nadrukkelijk op de agenda. De corporatie wijst passend toe en stemt de streefhuren jaarlijks af op de inkomens van woningzoekenden. Daarmee blijft het merendeel van de woningen bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot de eerste of tweede aftoppingsgrens. Ook de huurdersvertegenwoordiging De Bult wordt betrokken bij eventuele huurverhogingen.

De druk op betaalbare huurwoningen hangt sterk samen met de veranderde positie van starters op Urk. Waar kopen vroeger vanzelfsprekend was, is dat door gestegen prijzen en lagere inkomens voor veel jongeren niet langer haalbaar. De vraag naar sociale huur is daardoor sterk toegenomen. Met bijna 900 woningzoekenden is de behoefte groot. Een concreet voorbeeld van hoe Patrimonium Urk betaalbaarheid combineert met perspectief, is het huurkoopconcept. Starters huren minimaal vijf jaar en krijgen daarna het recht om de woning te kopen tegen taxatiewaarde met 5% korting. Zo ontstaat een betaalbare woonstart met uitzicht op eigendom. Een initiatief dat door belanghebbenden zeer gewaardeerd wordt. Tegelijkertijd draagt de verkoop van de huurkoopconcept-woningen bij aan financiering van nieuwe sociale huurwoningen, waardoor betaalbaarheid en beschikbaarheid elkaar versterken. Een win-win situatie. Belanghebbenden geven aan blij te zijn met de inspanningen van Patrimonium Urk op het gebied van betaalbaarheid.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid is in de afgelopen jaren de centrale opgave voor Patrimonium Urk geworden. De bevolking groeit harder dan in de rest van Nederland en veel jongeren willen graag op Urk blijven wonen. Dit maakt dat de vraag naar woningen in zijn algemeenheid sterk groeit. Ook de vraag naar sociale huurwoningen op Urk groeit sterk, met name onder starters die niet langer kunnen kopen. Het aantal woningzoekenden neemt jaarlijks toe en de wachttijd bedraagt inmiddels gemiddeld drie tot vier jaar. Om die druk te verlichten heeft Patrimonium Urk, in nauwe samenwerking met de gemeente, ingezet op een forse uitbreiding van de woningvoorraad en is het aandeel sociale huur in de nieuwbouwprojecten verhoogd van 15% naar 30%. De ambitie is om de komende jaren circa 400 woningen toe te voegen, een groei van ongeveer 40% van de huidige voorraad. De realisatie van de Zeeheldenwijk vormt daarin een belangrijk voorbeeld. Hier zijn 56 nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor zowel starters als senioren. Deze toevoegingen dragen direct bij aan het vergroten van het aanbod, al wordt breed onderkend dat ook 400 woningen de groeiende vraag niet volledig zullen oplossen. Beschikbaarheid blijft daarmee een structurele opgave. De combinatie van demografische groei, beperkte grondposities en landelijke taakstellingen maakt dat Patrimonium Urk en gemeente blijvend samen moeten optrekken om voldoende woningen te realiseren.



Kwaliteit en duurzaamheid

Patrimonium Urk combineert uitbreiding van de woningvoorraad met aandacht voor kwaliteit en toekomstbestendigheid. Het woningbezit is relatief jong en heeft gemiddeld een gunstig energielabel (gemiddeld label B), waardoor de onderhoudsopgave beheersbaar is en de technische kwaliteit op orde blijft. Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd conform actuele eisen en beschikken over hoge energieprestaties, met een afwerkingsniveau dat door betrokken partijen als kwalitatief goed wordt beoordeeld. In de nieuwbouw krijgen huurders bovendien keuzemogelijkheden in onder meer keuken en tegelwerk, wat bijdraagt aan woonkwaliteit en tevredenheid. Dit wordt zeer gewaardeerd door de huurders.

Op het gebied van duurzaamheid kiest Patrimonium Urk voor een realistische en beheerste koers. De corporatie volgt marktontwikkelingen en wettelijke kaders, maar loopt niet bewust voorop met risicovolle pilots. Patrimonium Urk is in deze opgave volgend op de gemeente. Gewacht wordt op de wijkenergieplannen van de gemeente, waarin o.a. beslissingen worden genomen over het een Warmtenet. Zodra er duidelijkheid is zal Patrimonium Urk hierop inspelen. Deze benadering past bij de schaal van de organisatie en de financiële randvoorwaarden.

Voor oudere complexen – met name grotere gezinswoningen uit de jaren '60 – wordt op langere termijn verkend of renovatie of herontwikkeling wenselijk is. Zo wordt kwaliteit niet alleen in het heden geborgd, maar ook met het oog op de toekomst.

Betrokkenheid

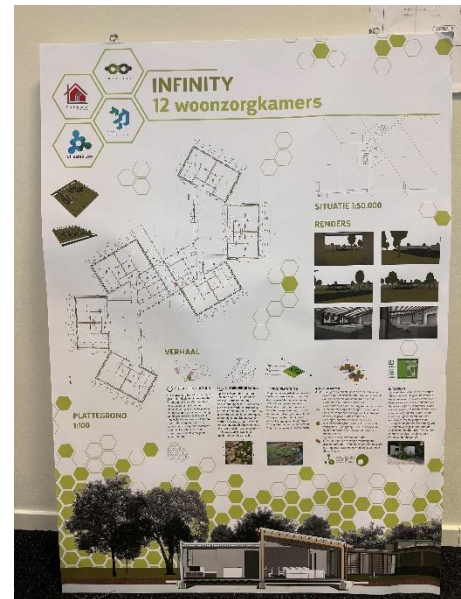
De opgave betrokkenheid gaat in dit geval voornamelijk over samenwerking rondom kwetsbare groepen en leefbaarheid in wijken en buurten. Urk is een hechte gemeenschap met korte lijnen en directe contacten. Dat betekent ook dat men vaak goed van elkaar op de hoogte is wanneer er eventuele overlast gevende situaties zijn of er kwetsbare groepen geplaagd worden. Het integreren in de Urker gemeenschap is dan niet altijd heel gemakkelijk.

De huisvesting van statushouders legt in Urk relatief veel druk op de sociale woningvoorraad. De taakstelling wordt landelijk verdeeld op basis van het aantal inwoners per gemeente. Urk kent echter gemiddeld veel bewoners per woning (circa 3,2 personen per huishouden) en heeft historisch een relatief laag aandeel sociale huur (ongeveer 15%). Daardoor is het aantal beschikbare sociale huurwoningen beperkt, terwijl de taakstelling niet corrigeert voor het lage aandeel sociale huur. In de praktijk betekent dit dat Patrimonium Urk bij het voldoen aan de taakstelling andere woningzoekenden moet passeren. Dit wordt lokaal als een spanningspunt ervaren, mede gezien de al lange wachttijden en de groei van het aantal woningzoekenden. De druk ontstaat niet zozeer door de bereidheid om statushouders te huisvesten, maar door de combinatie van een jonge, groeiende bevolking, beperkte sociale voorraad en een taakstellingssystematiek die onvoldoende rekening houdt met de lokale woningstructuur.

Naast de kwantitatieve opgave speelt ook de vraag wat de plaatsing van kwetsbare doelgroepen betekent voor buurten. Er wordt nadrukkelijk gekeken naar spreiding en leefbaarheid, om te voorkomen dat de draagkracht van wijken onder druk komt te staan. Hiervoor wordt goed samengewerkt met maatschappelijke partners. De samenwerking met maatschappelijke partners vindt zowel op beleidsniveau als op casusniveau plaats. Bij complexe situaties – bijvoorbeeld rondom huurachterstanden of kwetsbare huurders – wordt gezamenlijk opgetrokken om stabiliteit te creëren en escalatie te voorkomen. Deze werkwijze vraagt afstemming, maar levert volgens betrokken partijen rust en duidelijkheid op voor bewoners.

Daarnaast participeert Patrimonium Urk actief in bredere netwerken rond wonen en zorg, onder meer bij projecten voor specifieke doelgroepen, zoals woonzorginitiatieven. Een mooi voorbeeld is het project Infinity. Dit betreft de ontwikkeling van twaalf woonzorgkamers voor jongeren met een zorgvraag. Het initiatief ontstond vanuit ouders die voor hun kinderen passende huisvesting op Urk zochten. Patrimonium Urk heeft vervolgens samen met een zorgpartij en de gemeente het plan verder uitgewerkt en gerealiseerd. Dit tot grote tevredenheid van alle betrokken partijen.

Patrimonium Urk wordt door belanghebbenden omschreven als de oren en ogen in de wijk. Medewerkers kennen veel huurders persoonlijk en signalen uit de wijken bereiken de organisatie snel. Dit versterkt het vermogen om tijdig te handelen en maatwerk te bieden. Ook is Patrimonium Urk de partij die alles van tafel naar tafel brengt en vormt daarmee in alle opgaven de spin in het web die de benodigde partijen met elkaar verbindt. Dit wordt zeer gewaardeerd door alle gesproken belanghebbenden.



2.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie kan niet anders dan waardering hebben voor de rol die Patrimonium Urk vervult op Urk. De opgaven worden allemaal opgepakt en het maximale wordt uit de kast getrokken om zo goed mogelijk te voldoen aan de vraag naar voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in leefbare wijken. Hiervoor wordt actief samengewerkt met de gemeente, zorg- en welzijnspartijen, huurdersorganisatie De Bult en (lokale) aannemers. Komt er een vraag vanuit de samenwerking waar Patrimonium Urk iets in kan betekenen? Dan wordt dit direct onderzocht. Dit betekent overigens niet dat Patrimonium Urk overal “ja” op zegt. Men is zich terdege bewust van de kleinschaligheid van de organisatie. Dit wordt echter niet als beperking gezien. Men zoekt zaken grondig uit en maakt doordachte keuzes. Alles in het belang van de Urker samenleving.

In alle gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de belanghebbenden komt niets dan lof naar voren over de rol die Patrimonium Urk vervult en de prestaties die worden geleverd. De bijzonder hoge ambitie om 40% te groeien in 10 jaar tijd lijkt heel goed haalbaar. Sterker nog, met de oplevering van de Zeeheldenwijk is de eerste (grote) stap reeds gezet. De visitatiecommissie is dan ook van mening dat niet enkel de prestaties, maar ook de manier waarop deze geleverd worden een voorbeeld zijn voor de corporatiesector. Daarmee beoordeelt de visitatiecommissie de maatschappelijke waarde van Patrimonium Urk als uitmuntend.

2.3 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- De ambities van Patrimonium Urk om 40% te groeien in 10 jaar tijd lijkt heel goed haalbaar. Sterker nog de eerste grote stappen zijn al gezet en Patrimonium Urk is op de goede weg.
- De bewuste keuze van Patrimonium Urk om niet voorop te lopen in de verduurzamingsopgave, maar actief te volgen is in de ogen van de visitatiecommissie typerend voor de organisatie. Ze weten heel goed wat wel en niet kan en nemen geen onnodige risico's.
- De kwaliteit van het relatief jonge woningbezit van Patrimonium Urk is goed.
- Patrimonium Urk werkt goed samen met maatschappelijke partners om wijken leefbaar te houden en houdt met de plaatsing van bijzondere doelgroepen goed rekening met de veerkracht van wijken en buurten.

3 Maatschappelijke verankering

Dit visitatieveld richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.

3.1 Belanghebbenden over Patrimonium Urk

In de gesprekken met gemeente, huurdersvertegenwoordiging, zorg- en welzijnspartijen en overige samenwerkingspartners wordt Patrimonium Urk omschreven als open, betrokken en klantgericht. De corporatie is zichtbaar aanwezig in de wijken en medewerkers kennen veel huurders persoonlijk. Belanghebbenden spreken over korte lijnen en snelle afstemming. In een gemeenschap als Urk, waar onderlinge verhoudingen sterk zijn en sociale dynamiek snel voelbaar is, wordt deze nabijheid als essentieel ervaren. Patrimonium Urk wordt daarbij niet gezien als een afstandelijke organisatie, maar als een partij die midden in de gemeenschap staat.



De schaal van de organisatie wordt door belanghebbenden niet als beperking ervaren. Integendeel: de kleinschaligheid maakt het mogelijk om snel te schakelen en maatwerk te leveren. Dit draagt bij aan het vertrouwen in de corporatie. In bovenstaande woordwolkt ziet u hoe belanghebbenden Patrimonium Urk typeren.

3.2 De invloed op het beleid van Patrimonium Urk

Maatschappelijke verankering krijgt pas betekenis wanneer zij doorwerkt in beleid. De visitatiecommissie ziet dat invloed van belanghebbenden zichtbaar is in strategische keuzes. De verhoging van het aandeel sociale huur in nieuwbouwprojecten naar 30% is mede tot stand gekomen in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente. De lokale woningmarktproblematiek, met een sterke groei van woningzoekenden en beperkte sociale voorraad, heeft aantoonbaar invloed gehad op de koers van Patrimonium Urk.

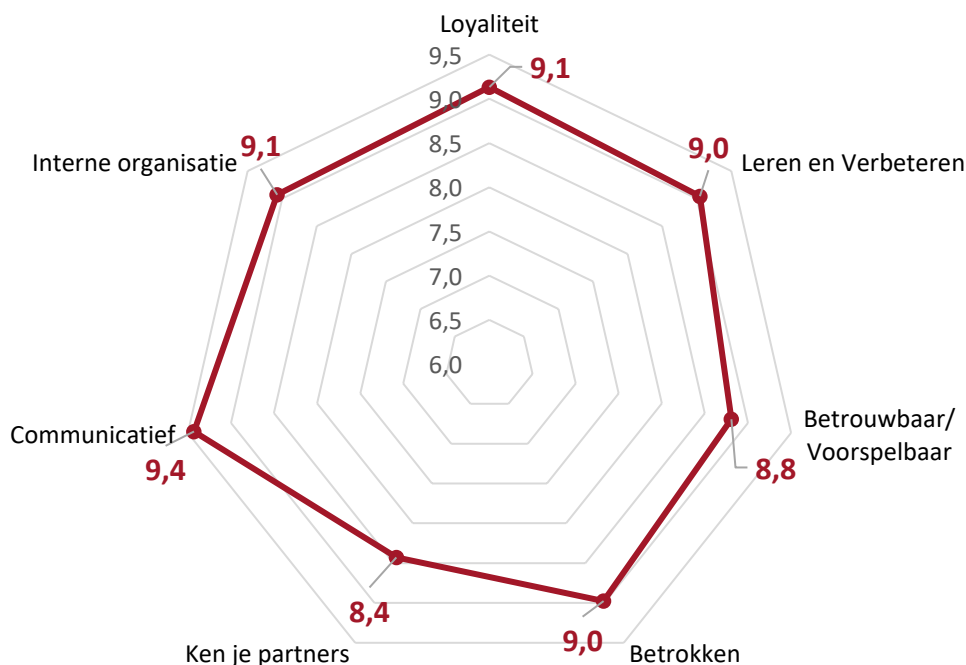
Ook huurdervereniging De Bult wordt structureel betrokken bij huurbeleid en leefbaarheidsvraagstukken. De nieuwe invulling van het automatisch lidmaatschap heeft de representativiteit versterkt en daarmee de positie van huurders in het overleg vergroot.

Daarnaast blijkt uit projecten als Infinity en andere woonzorginitiatieven dat maatschappelijke signalen vanuit ouders en zorginstellingen daadwerkelijk leiden tot concrete projecten. Patrimonium Urk neemt daarin niet alleen kennis van wensen, maar vertaalt deze waar mogelijk naar realisatie.

3.3 Patrimonium Urk als samenwerkingspartner

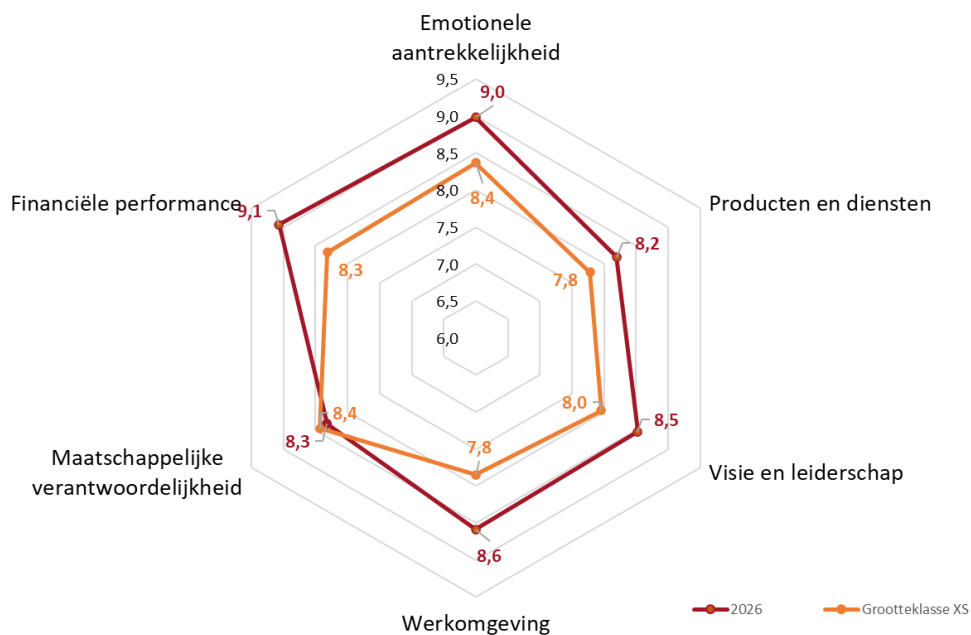
Belanghebbenden typeren Patrimonium Urk als een prettige samenwerkingspartner die oplossingsgericht en doelgericht te werk gaat. Welwillend en betrouwbaar is en heldere afspraken maakt. Een voorbeeld van de wijze waarom Patrimonium Urk samenwerkt is de samenwerking rondom kwetsbare doelgroepen. Hierin komt de netwerkrol van Patrimonium Urk nadrukkelijk naar voren. De instroom van statushouders en andere kwetsbare huurders legt druk op de bestaande voorraad en op wijken. In de gesprekken wordt aangegeven dat Patrimonium Urk hierin actief samenwerkt met zorg- en welzijnspartijen. Casusoverleg maakt onderdeel uit van de werkwijze. Partners ervaren de corporatie als betrouwbaar en consistent: afspraken worden nagekomen en keuzes worden gemotiveerd. Tegelijkertijd wordt benoemd dat Patrimonium Urk zich bewust is van haar eigen schaal en financiële draagkracht. Niet elke vraag kan worden gehonoreerd. De bereidheid om samen te werken gaat gepaard met realiteitszin. De visitatiecommissie ziet hierin een evenwichtige samenwerkingshouding: betrokken, maar niet grenzeloos. In de digitale enquête die ter voorbereiding op de gesprekken is uitgezet onder belanghebbenden van Patrimonium Urk, vragen wij hen ook om Patrimonium Urk als samenwerkingspartner te beoordelen op 7 dimensies. De partners beoordelen Patrimonium Urk als samenwerkingspartner met een gemiddelde score van 9,0. Dit is een bijzonder hoge score, die past bij de resultaten van de gesprekken. In onderstaande grafiek ziet u de scores van Patrimonium Urk op alle 7 de dimensies.

prettig/plezierig
operationele afstemming
gezamenlijke uitvoering
duidelijk
deskundig
doelgericht
1 aanspreekpunt
resultaatverantwoordelijkheid
partner welwillend
transparant
meedenkend
oplossingsgericht
slagvaardig
betrouwbaar
heldere afspraken



3.4 De reputatie van Patrimonium Urk

In de eerder genoemde digitale enquête die is uitgezet onder belanghebbenden van Patrimonium Urk hebben wij hen ook gevraagd naar hun algemene beeld van de corporatie. Hierbij gaat het niet direct om de prestaties van Patrimonium Urk of om feitelijke waarnemingen, maar juist om het gevoel dat de belanghebbenden hebben bij Patrimonium Urk. De resultaten hiervan geven een beeld van de reputatie van Patrimonium Urk bij haar belanghebbenden. De resultaten van dit onderzoek zijn vervolgens onderverdeeld in zes verschillende dimensies. In onderstaande grafiek kunt u zien hoe belanghebbenden Patrimonium Urk beoordelen.



De resultaten van dit reputatieonderzoek zijn onderverdeeld in zes dimensies en vergeleken met de scores van andere corporaties in dezelfde grootteklasse (op basis van de gehanteerde verdeling door Aedes) als Patrimonium Urk. Omdat Cognitum als enige visitatiebureau dit onderzoek uitvoert, zitten niet alle corporaties uit ons land in deze vergelijking. Omdat Cognitum dit onderzoek al enige jaren uitvoert, geeft deze vergelijking echter wel een goed beeld.

Patrimonium Urk scoort gemiddeld een 8,6 voor haar reputatie. Het gemiddelde van de andere corporaties uit dezelfde grootteklasse is een 8,1. Patrimonium Urk scoort dus hoger dan vergelijkbare corporaties. Opvallend hoog zijn de scores op werkomgeving (8,6) en visie en leiderschap (8,5). De past bij het beeld dat belanghebbenden scheppen over een kleine, betrokken organisatie waar men oog heeft voor elkaar. Zowel intern als extern.

3.5 De verantwoording van Patrimonium Urk

Patrimonium Urk verantwoordt zich via jaarverslagen, prestatieafspraken en externe visitatie. In de gesprekken geven partners aan dat zij goed op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen. Er is ruimte voor overleg en voor het bespreken van dilemma's. Daarmee is verantwoording niet alleen een formele verplichting, maar ook onderdeel van de dagelijkse samenwerking.

3.6 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie constateert dat de maatschappelijke verankering van Patrimonium Urk zeer sterk is. Niet direct vanwege een uitgebreid stelsel aan overlegstructuren, maar juist vanwege de daadwerkelijke werking van het netwerk.

Invloed van belanghebbenden is zichtbaar in strategische keuzes, zoals het verhogen van het sociale aandeel in nieuwbouw. In projecten als Infinity blijkt dat maatschappelijke initiatieven daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met de corporatie. De kracht van Patrimonium Urk ligt in nabijheid en vertrouwen. In een gemeenschap als Urk is dit essentieel voor draagvlak. Tegelijkertijd ziet de commissie dat verdere groei van de organisatie vraagt om expliciete borging van deze verankering.

Alles overziend is de visitatiecommissie van mening dat de maatschappelijke verankering van Patrimonium Urk uitmuntend is. Ze is naar mening van haar belanghebbenden onmisbaar voor Urk. Naar wat de visitatiecommissie heeft gehoord, gelezen en waargenomen kan zij niet anders dan dit beamen. De visitatiecommissie hoopt ontzettend dat deze mate van maatschappelijke verankering vastgehouden kan worden naarmate het bezit van Patrimonium Urk, maar ook Urk zelf, groeit.

3.7 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- De sterke en lokale verankering van Patrimonium Urk.
- De tastbare invloed van partners en huurdersorganisatie op strategische keuzes, zoals het verhoogde sociale aandeel in nieuwbouw.

Verwonderpunten



- De toekomstige balans tussen toenemende organisatorische schaal en het behoud van persoonlijke betrokkenheid.

4 Besturing

Dit visitatieveld richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

4.1 Strategie en sturing

De besturing van Patrimonium Urk kenmerkt zich door een duidelijke samenhang tussen strategie, uitvoering en verantwoording. De strategische koers is vastgelegd in het ondernemingsplan en uitgewerkt langs de vier centrale maatschappelijke opgaven: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit & duurzaamheid en betrokkenheid. Deze opgaven zijn niet alleen inhoudelijke speerpunten, maar vormen ook het kader waarlangs de organisatie stuurt, monitort en verantwoordt.

Wat opvalt is dat de strategie sterk geworteld is in de lokale context. De forse demografische groei van Urk, het lage aandeel sociale huur en de druk op starters en kwetsbare doelgroepen zijn expliciet vertaald naar een ambitieuze maar onderbouwde groeistrategie. De doelstelling om in tien jaar tijd circa 40% te groeien is geen abstracte ambitie, maar concreet gekoppeld aan projecten, grondposities, prestatieafspraken en financiële meerjarenramingen.

De planning- en controlcyclus ondersteunt deze koers op gestructureerde wijze. Het ondernemingsplan vormt de basis voor de jaarlijkse begroting en het meerjarenperspectief. Voortgang wordt periodiek gemonitord via rapportages en besproken met de raad van commissarissen. Strategische keuzes worden financieel doorerekend en afgezet tegen scenario's, waarbij continuïteit als randvoorwaarde geldt.

Kenmerkend voor de besturing is de combinatie van koersvastheid en realiteitszin. Patrimonium Urk kiest bewust voor een beheersbaar risico. Dat blijkt onder meer uit de manier waarop wordt omgegaan met de verduurzamingsopgave: niet vooroplopen in risicovolle experimenten, maar aansluiten bij gemeentelijke plannen en investeren waar dit doelmatig en financieel verantwoord is. Deze benadering past bij de schaal van de organisatie en waarborgt stabiliteit in een periode van sterke groei.

De governance structuur ondersteunt deze manier van werken. De raad van commissarissen vervult zichtbaar de rollen van toezichthouder, klankbord en werkgever. Uit de beschikbare documentatie en gesprekken blijkt dat toezicht niet alleen formeel wordt ingevuld, maar inhoudelijk wordt gevoerd op strategie, risico's en maatschappelijke prestaties.

4.2 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie constateert dat de besturing van Patrimonium Urk robuust is ingericht en proportioneel passend bij de omvang van de organisatie. Strategie, risicomanagement en financiële sturing zijn met elkaar verbonden en ondersteunen de maatschappelijke ambitie. Tegelijkertijd vraagt de voorgenomen groei blijvende aandacht voor verdere professionalisering van processen, borging van kennis en het expliciet blijven maken van afwegingen in een steeds complexere omgeving.

4.3 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- Er is een duidelijke koppeling tussen strategie en lokale opgave
- De beheerste risicohouding bij een ambitieuze uitbreidingsopgave

5 Maatschappelijke capaciteit

Dit visitatieveld richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

5.1 Financiële capaciteit

Financiële continuïteit wordt door Patrimonium Urk nadrukkelijk gezien als randvoorwaarde voor het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen. Een goed risicomanagement en een sluitende planning- en controlcyclus zijn noodzakelijk om de financiële continuïteit te waarborgen.

Risicomanagement is geïntegreerd in de reguliere sturing. Strategische doelstellingen uit het ondernemingsplan worden gekoppeld aan risico-identificatie en -analyse, waarbij risico's worden beoordeeld op kans en impact. De risicobereidheid van Patrimonium Urk is defensief van aard: risico's worden genomen tot een acceptabel niveau, met als uitgangspunt het beschermen van toekomstige kasstromen, reputatie en naleving van wet- en regelgeving.

De Autoriteit Woningcorporaties heeft geconcludeerd dat geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Daarnaast wordt het risicoprofiel als laag ingeschat en voldoet de governance in hoofdlijnen aan de criteria van good governance. Uit de documentatie blijkt dat strategische keuzes jaarlijks worden doorgerekend in het financieel meerjarenperspectief, inclusief scenario's op relevante uitgangspunten. De voortgang wordt besproken via kwartaalrapportages en jaarverslaggeving, waarbij ook de controlerend accountant is betrokken.

De visitatiecommissie constateert dat de financiële sturing gestructureerd en proportioneel is ingericht en dat continuïteit expliciet wordt meegewogen bij investeringsbeslissingen, waaronder de ambitieuze uitbreidingsopgave.

5.2 Organisatorische capaciteit

Patrimonium Urk is een compacte organisatie met een overzichtelijke structuur. De werkorganisatie omvat acht medewerkers met een vast dienstverband (circa 8 fte), aangestuurd door een directeur-bestuurder.

Het strategisch beleid is vastgelegd in het ondernemingsplan, dat in samenspraak met interne en externe belanghouders is opgesteld en als basis dient voor begroting en uitvoering.

De organisatie werkt vanuit duidelijk geformuleerde kernwaarden, waaronder lokaal verankerd, sociaal betrokken, betrouwbaar en transparant en klantgericht. De planning- en controlcyclus verbindt strategie, uitvoering en verantwoording. Het

toezicht op financiële en volkshuisvestelijke prestaties vindt plaats via periodieke rapportages, goedkeuring van begrotingen en projectvoorstellen en monitoring van prestatieafspraken. Daarnaast beschikt Patrimonium Urk over een raamwerk interne beheersing (RIB), waarin de beheerskaders voor de organisatie zijn vastgelegd.

Risicomanagement en interne beheersing onderdeel uitmaken van de gehele planning- en controlcyclus.

De visitatiecommissie constateert dat de organisatorische inrichting past bij de schaal van de corporatie. De lijnen zijn kort, verantwoordelijkheden zijn duidelijk belegd en er is een zichtbare koppeling tussen strategie en dagelijkse uitvoering. Tegelijkertijd brengt de forse groei-doelstelling een toenemende complexiteit met zich mee, waardoor blijvende aandacht voor borging van kennis en procesmatige ondersteuning van belang is.



5.3 Reflectie en waardering van de visitatiecommissie

Patrimonium Urk beschikt over een solide financiële basis en een gestructureerde wijze van sturing, waarbij continuïteit als expliciete randvoorwaarde geldt. De combinatie van defensieve risicobereidheid, meerjarensturing en periodieke monitoring zorgt ervoor dat de organisatie “in control” is, zonder de maatschappelijke ambitie uit het oog te verliezen.

Organisatorisch is Patrimonium Urk klein van omvang, maar professioneel ingericht. Strategie, risicomanagement en governance zijn aantoonbaar met elkaar verbonden. Externe toezichthouders bevestigen dat de interne beheersing op orde is en dat het risicoprofiel laag is.

De visitatiecommissie concludeert dat de maatschappelijke capaciteit van Patrimonium Urk passend en toereikend is voor de huidige opgaven. De ambitie om de woningvoorraad substantieel te laten groeien vraagt echter om blijvende aandacht voor verdere professionalisering en borging, zodat de organisatie ook in een volgende fase van groei haar maatschappelijke rol kan blijven waarmaken.

5.4 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten



- Ondanks de beperkte omvang van de werkorganisatie zijn interne beheersing, governance en externe verantwoording goed ingericht.
- Patrimonium Urk weet een forse uitbreidingsopgave te combineren met een defensieve risicohouding en een laag risicoprofiel.

Bestuurlijke reactie van Patrimonium Urk

Bestuurlijke reactie Patrimonium Urk op het visitatierapport

Namens Patrimonium Urk danken wij de visitatiecommissie voor het zorgvuldige proces, de scherpe observaties en de heldere terugkoppeling. De commissie heeft zich zichtbaar verdiept in onze lokale context, onze maatschappelijke opgaven en de wijze waarop wij als compacte corporatie dagelijks ons werk verrichten. Wij herkennen ons in de conclusies, waarderingen en bewonder- en verwonderpunten.

Waardering voor de beoordeling

De visitatie geeft op de velden maatschappelijke waarde en maatschappelijk verankering een waardering. Ten aanzien van de velden besturing en maatschappelijke capaciteit geeft de visitatie een beschrijving hoe de prestaties op deze gebieden ondersteunend zijn aan maatschappelijke waarde en verankering. De gegeven waarderingen zoals in dit rapport weergegeven bevestigen ons dat wij de juiste koers varen en dat onze keuzes worden gedragen door onze huurders, partners en de Urker gemeenschap.

Dat belanghebbenden ons typeren als open, betrouwbaar en toegankelijk, vinden wij bijzonder waardevol. In een gemeenschap als Urk is nabijheid een essentieel onderdeel van professionele volkshuisvesting. Het is motiverend dat onze partners dit ook zo ervaren.

Maatschappelijke waarde

Wij zijn verheugd dat de commissie onze maatschappelijke waarde als uitmuntend beoordeelt. De erkenning dat wij actief en aantoonbaar bijdragen aan het corrigeren van een historisch laag aandeel sociale huur op Urk, bevestigt de keuzes die wij de afgelopen jaren hebben gemaakt. Onze ambitie om in tien jaar ongeveer 40% te groeien is groot, maar sluit aan bij de demografische ontwikkeling van Urk en de urgente woonvraag van starters, senioren en kwetsbare doelgroepen.

De waardering voor onze inzet op betaalbaarheid, onder meer via ons huurkoopconcept, laat zien dat lokaal maatwerk werkt. Dit stimuleert ons om hiermee door te gaan.

Ook de herkenning van onze realistische koers op duurzaamheid spreekt ons aan: wij zetten in op kwaliteit en energiebewustheid, maar altijd in balans met haalbaarheid en beschikbare middelen.

Maatschappelijke verankering

Wij zijn trots op de beoordeling uitmuntend voor onze maatschappelijke verankering. Als enige corporatie op Urk zijn nabijheid, zichtbaarheid en betrouwbaarheid cruciaal. Dat belanghebbenden ons omschrijven als de *oren en ogen in de wijk* en als een *spin in het web* bevestigt onze sterke lokale positie.

De commissie ziet terecht dat de invloed van belanghebbenden zichtbaar is in ons beleid, bijvoorbeeld bij het vergroten van het sociale aandeel huurwoningen in nieuwbouw, het vormgeven van woonzorgprojecten en de inzet op leefbaarheid. Wij blijven deze intensieve samenwerking koesteren en verder versterken.

In het bijzonder blijven we investeren in onze relatie met huurdersorganisatie De Bult, onze samenwerking met de gemeente Urk en in de netwerken rondom zorg en welzijn.

We nemen het aandachtspunt mee dat groei van de organisatie vraagt om blijvende borging van betrokkenheid. Het behouden van onze laagdrempeligheid en korte lijnen blijft ook de komende jaren een belangrijk uitgangspunt.

Besturing

Wij waarderen de constatering dat onze strategie, risicomanagement en financiële sturing robuust zijn ingericht en proportioneel passen bij de organisatie. Daarnaast zijn we verheugd dat voor de visitatiecommissie zichtbaar is dat wij onze opgaven gebruiken als kader voor sturing, monitoring en verantwoording.

De bevestiging dat wij zorgvuldig omgaan met risico's, onze ambities realistisch doorrekenen en dat onze besturing koersvast is en realiteitszin heeft, is voor ons belangrijk met het oog op onze groeiopgave.

Wij herkennen ons in de aanbeveling van de visitatiecommissie dat verdere groei van ons woningbezit en onze taken vraagt om versterking van processen, expertise en interne borging.

Maatschappelijke capaciteit

Wij zijn blij met de beoordeling dat onze maatschappelijke capaciteit toereikend is en dat wij beschikken over een solide financiële basis en professioneel ingerichte organisatie met een duidelijke planning en control cyclus. De constatering dat wij een forse uitbreidingsopgave kunnen combineren met een defensieve risicohouding en een laag risicoprofiel, bevestigt dat onze ingezette koers werkt.

De visitatiecommissie benoemt terecht dat de toenemende ontwikkelsnelheid en schaalvergroting meer complexiteit met zich meebrengen. Wij herkennen dit en blijven investeren in borging van onze interne kwaliteiten en verdere professionalisering om onze groeiambitie waar te kunnen maken.

Tenslotte

De visitatie bevestigt onze bijzondere positie op Urk: compact, lokaal geworteld, betrokken en ambitieus. Wij danken onze belanghouders voor hun openheid tijdens de gesprekken. De waardering die zij hebben uitgesproken geeft ons energie en vertrouwen om onze opdracht en rol met overtuiging voort te zetten.

Wij danken de visitatiecommissie voor de professionele, open en constructieve gesprekken en hun zorgvuldige analyse.

De mooie resultaten uit ons visitatietraject zijn een verdienste van alle medewerkers van Patrimonium die zich dagelijks met grote inzet verbinden aan onze taak, en van al onze belanghouders en partners. Het sterkt ons dat we op de goede wijze werken aan de volkshuisvesting en motiveert ons om onze maatschappelijke waarde verder te vergroten - altijd ten dienste van de Urker samenleving.

Urk, 19 maart 2026

Johan Oosterhoff
Directeur-bestuurder

Carolien Doornbos
Voorzitter Raad van Commissarissen

Bijlage: overzicht gesproken belanghebbenden

Directeur-bestuurder Patrimonium Urk

De heer J. Oosterhoff

Medewerkers Patrimonium

De heer A. Woord, projectleider

De heer W. de Boer, verhuur en administratie

De heer W. Zoer, bedrijfsvoering en control

Dialogsessie betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid

De heer J. Oosterhoff, directeur-bestuurder Patrimonium Urk

De heer A. Woord, projectleider Patrimonium, Urk

De heer W. de Boer, verhuur en administratie Patrimonium Urk

De heer W. Woord, huurdersvereniging de Bult

Mevrouw K. Renes, beleidsadviseur Wonen, gemeente Urk

De heer J. Post, directeur L. Post en Zn. (aannemersbedrijf)

De heer W. Trootst, Mateboer bouwbedrijf

Dialogsessie betrokkenheid

De heer J. Oosterhoff, directeur-bestuurder Patrimonium Urk

De heer W. de Boer, verhuur en administratie Patrimonium Urk

De heer A. Korf, Huurdersvereniging de Bult

Mevrouw H. Jonkman, medewerker sociaal domein gemeente Urk

Mevrouw M. Grummel, maatschappelijk werker, De Kern

Mevrouw P. Frankes, manager huisvesting en facilitair, Zorggroep Oude en Nieuwe Land

Mevrouw J. Hoekstra, locatiemanager 's Heerenloo

De heer D. van Hoek, projectmanager Eleos GGZ

Mevrouw S. Post, schuldhulpverlener st. Hulp en Steun

Raad van commissarissen

Mevrouw C. Doornbos, voorzitter

De heer B. Visser, lid

De heer J. Sinke, lid