

Gemeente Boekel- PeelrandWonen

12 maart 2025



Nog even een keer voorstellen

- Karin Priem-Mens, directeur-bestuurder PeelrandWonen sinds 1-9-2023



Met meer dan tien jaar ervaring in de volkshuisvesting breng ik kennis en expertise mee in mijn functie bij PeelrandWonen. Ik heb verschillende leidinggevende functies bekleed bij diverse woningcorporaties. Ik zet me in voor het verbeteren van de woonsituatie en het welzijn van huurders. Ik ben getogen in Brabant, getrouwd met Niels en samen hebben we twee dochters. Toen ik nog een dreumes was, waren mijn ouders onverwachts aangewezen op een sociale huurwoning. Ik weet dus heel goed hoe waardevol het is om op zo'n moment in je leven geholpen te worden. Mijn vader is daarna bij een woningcorporatie gaan werken, dat heeft me mede geïnspireerd.



PeelrandWonen

- PeelrandWonen verhuurt ca. 650 sociale huurwoningen in de gemeente Boekel.
- 9 mensen werken aan:
 - Een thuis voor iedereen
 - Betaalbare woonlasten
 - Gelukkig samen leven
 - Passende dienstverlening
 - Duurzaam wonen



Samen met

- Raad van Commissarissen (4 pers.) In 2024 twee nieuwe leden.
- Huurdersraad Onder de Pannen (2 pers. + vacature!)
- Autoriteit Woningcorporaties (Ministerie van Binnenlandse Zaken)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Aedes (branche organisatie)
- Gemeente Boekel
- Zorg en welzijn



Visie: in Boekel huur je graag bij PeelrandWonen!

Bewoners:

- Wij bieden een thuis en betaalbaar wonen zonder zorgen voor iedereen in Boekel.
- Met plezier trekken we samen op met onze huurders en zetten we ons in voor hun welzijn.
- We zetten in op leefbare buurten en straten.
- We bieden kansen om te verhuizen naar een woning die beter bij je past.
- We zijn toegankelijk en staan midden in het Boekelse, samen met onze partners en huurders.

Bezit:

- We zetten volop in op beschikbaarheid van woningen voor de primaire (brede) doelgroep en middeninkomens.
- We variëren in woningtypes en zetten in op gedifferentieerde buurten.
- Klimaatneutraal in 2050. We verduurzamen ons bezit.
- We zetten in op circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



Visie: in Boekel huur je graag bij PeelrandWonen!

Stakeholders:

- We zijn een sterke partner door samen te werken met de Huurdersraad, gemeente, andere woningcorporaties, zorg- en welzijnpartijen.
- We hebben prestatieafspraken met elkaar.
- We stemmen beleid en uitvoering op elkaar af.
- We zijn in gesprek met elkaar.

Organisatie:

- We zijn toegankelijk en daadkrachtig.
- We innoveren en leren.
- We hebben plezier in ons werk!



Een thuis voor iedereen - woningzoekenden

	Ingeschreven woningzoekenden	waarvan actief woningzoekenden	gemiddeld aantal reacties per woning
2014	686	15%	5,8
2015	793	17%	7,1
2016	926	15%	8,9
2017	798	21%	14,6
2018	925	15%	9
2019/2020	NIET BEKEND IVM SYSTEEMWIJZIGING		
2021	1373	14%	13,4
2022	1630	16%	36,9
2023	2138	14%	52,4
2024	2396	21%	51,5



Analyse actief woningzoekenden 2024

(510 huishoudens) *301 in 2023*

- Huishoudens

- 258 (51%) *172* 1-persoons
- 144 (28%) *81* 2-persoons
- 108 (21%) *48* 3 of meerpers.

- Waarvan 55+

- 120 (24%)

- Herkomst

- 225 *151* (44%) Boekel/Venhorst
- 52 (10%) Maashorst
- 47 (9%) Gemert-Bakel
- 40 (8%) Meierijstad
- 22 (4%) Land van Cuijk
- 124 (24%) Overig



Een thuis voor iedereen - woningaanbod



Een thuis voor iedereen - statushouders

- vrijkomende eengezinswoningen 3 of meer slaapkamers tot 2^e aftoppingsgrens



Een thuis voor iedereen - nieuwbouw

Kloosterhof 20 won. (2023)



Regionale Woondeal, ca. 140 sociale huurwoningen t/m 2030 bouwen in de gemeente Boekel. Hiervan is in 2023 en 2024 22% door PeelrandWonen gerealiseerd.

Wingtapper 4 won. (2023)



Breukzone 7 won. (2024)

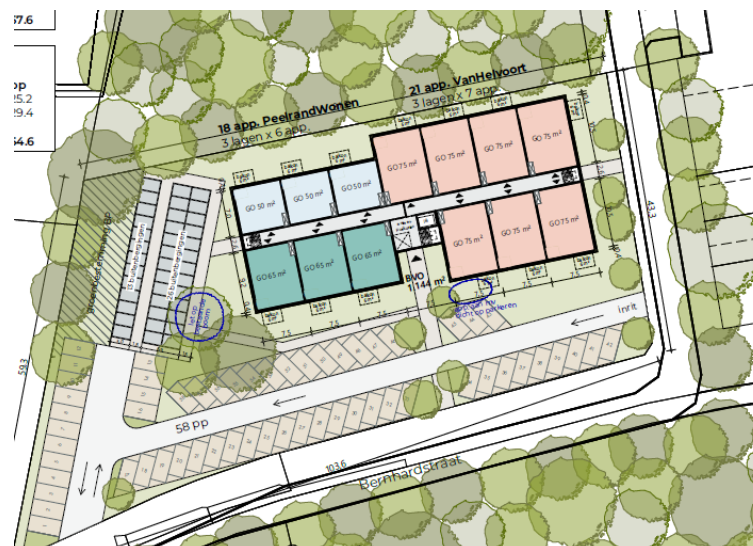


Een thuis voor iedereen - nieuwbouw

Schutboom fase 1a en b
9+12 won. start bouw 2025



De Burgt fase 1b/Bernardstraat
36 won. start bouw 2025



Projecten De Biezen fase 1 (ca. 11 won.) in Venhorst en Schutboom fase 2a (ca. 18 won.) zijn in voorbereiding/ontwikkeling. De locaties voor de sociale huurwoningen in de plannen zijn bekend, maar de concrete aantallen worden nog verder met elkaar afgestemd.



Tabel: projecten met woningaantallen nieuwbouw sociaal, verkoop en mogelijke sloop 2022-2035

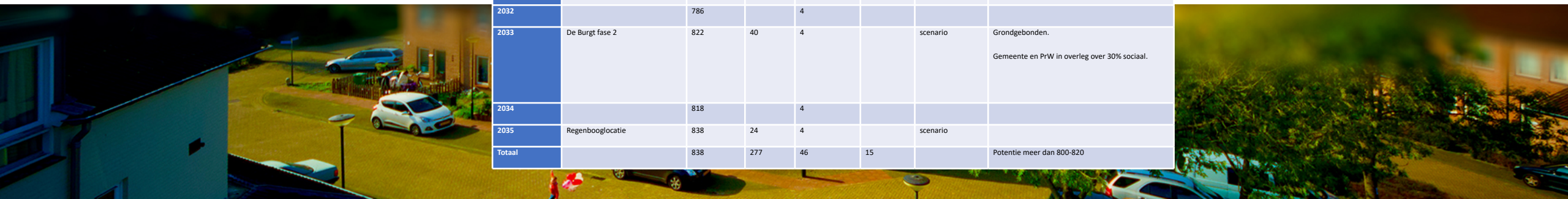
NB Inschattingen in de bovenstaande tabel zijn gemaakt d.d. oktober '24, nieuwe ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de inhoud van de tabel, uit bovenstaande gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Samenvatting:

- Regionale Woondeal startpunt woningvoorraad sociale huurwoningen: 622 woningen.
- Totaal nieuwe sociale huurwoningen 2022-2030: 213 woningen.
- Verkochte sociale huurwoningen 2022-2030: 26 woningen.
- Mogelijke sloop sociale huurwoningen: 15 woningen.
- Nog te bouwen sociale huurwoningen 2025-2030: 182 woningen.

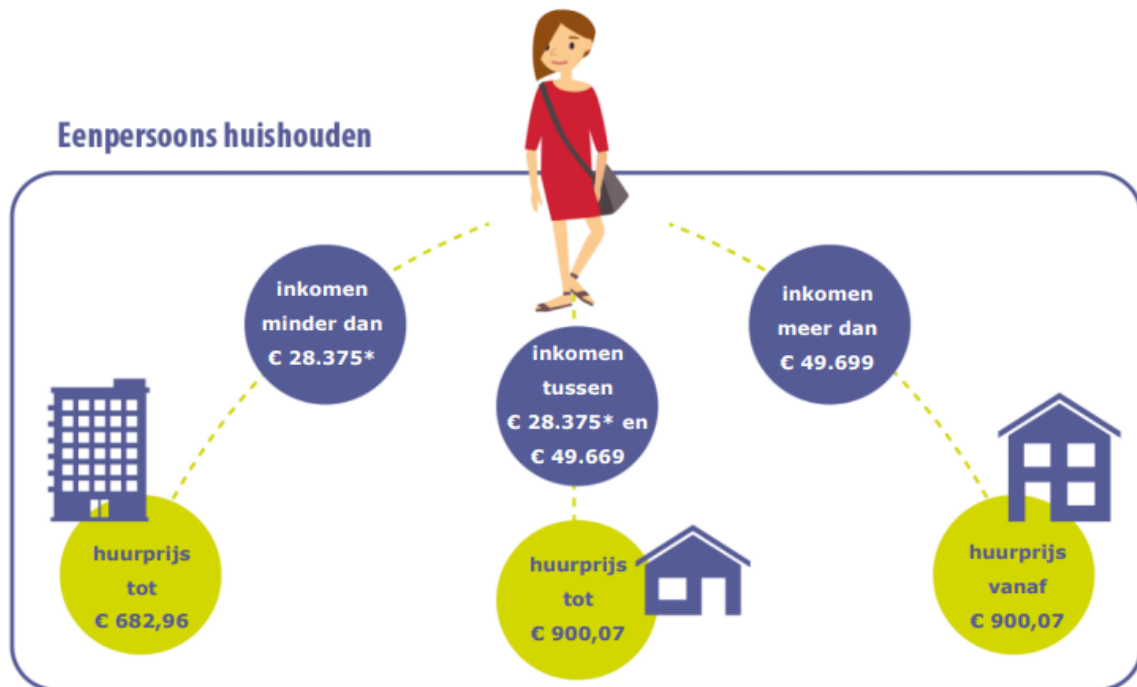
Doel woningvoorraad sociale huurwoningen 2035: ca. 800-820 woningen (PrW groeit met 32%).

Jaar van oplevering	Project opleveren	Totaal sociale huur	Nieuw sociale huur	Verkoop woningen bestaand bezit	Mogelijk Sloop	Status	Bijzonderheden
2022	Start omvang sociale voorraad	622					Startpunt Regionale Woondeal
2023	Kloosterhof	642	20			opgeleverd	
2023	Wingtapper	646	4			opgeleverd	
2024	De Burgt fase 1a/Breukzone	651	7	2		opgeleverd	
2025		647		4			
2026	Hybridewoningen	668	25	4		scenario voorstel PrW	Voor brede doelgroep. Huidige locatie is niet geschikt gebleken. In 2025 hierover in overleg.
2026	Schutboom fase 1a	677	9			grondbod	Grondgebonden
2026	Schutboom fase 1b	689	12			intentie	Beneden-bovenwoningen
2026	De Biezen fase 1	700	11			intentie	Grondgebonden
2027	De Burgt fase 1b/Bernhardstraat	732	36	4		grondbod	Ook voor middeninkomens. Appartementen.
2028	Schutboom fase 2a	746	18	4		intentie	Grondgebonden
Subtotaal			142				Afspraak Regionale Woondeal bereikt
2028	Schutboom fase 2b	768	22			intentie	Grondgebonden
2029	De Biezen fase 2	773	9	4		intentie	Grondgebonden
2029	Mogelijk herstructurering	758			15		Mogelijke sloop van 15 woningen
2030	Mogelijk herstructurering	794	15 tot ca. 40	4		intentie	Onderzoek uitbreiding sociale huurwoningen, mogelijke koppeling met aantallen Burgt fase 2
Subtotaal		794	213	26	15		
2031		790		4			
2032		786		4			
2033	De Burgt fase 2	822	40	4		scenario	Grondgebonden. Gemeente en PrW in overleg over 30% sociaal.
2034		818		4			
2035	Regenbooglocatie	838	24	4		scenario	
Totaal		838	277	46	15		Potentie meer dan 800-820

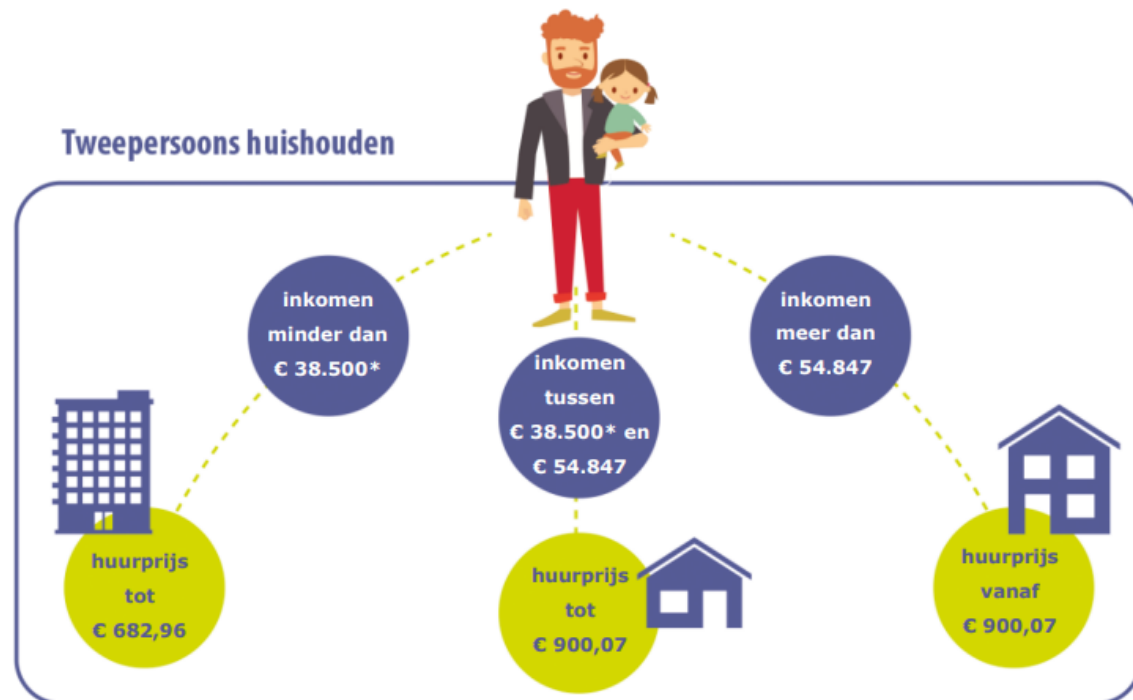


Betaalbare woonlasten - doelgroep

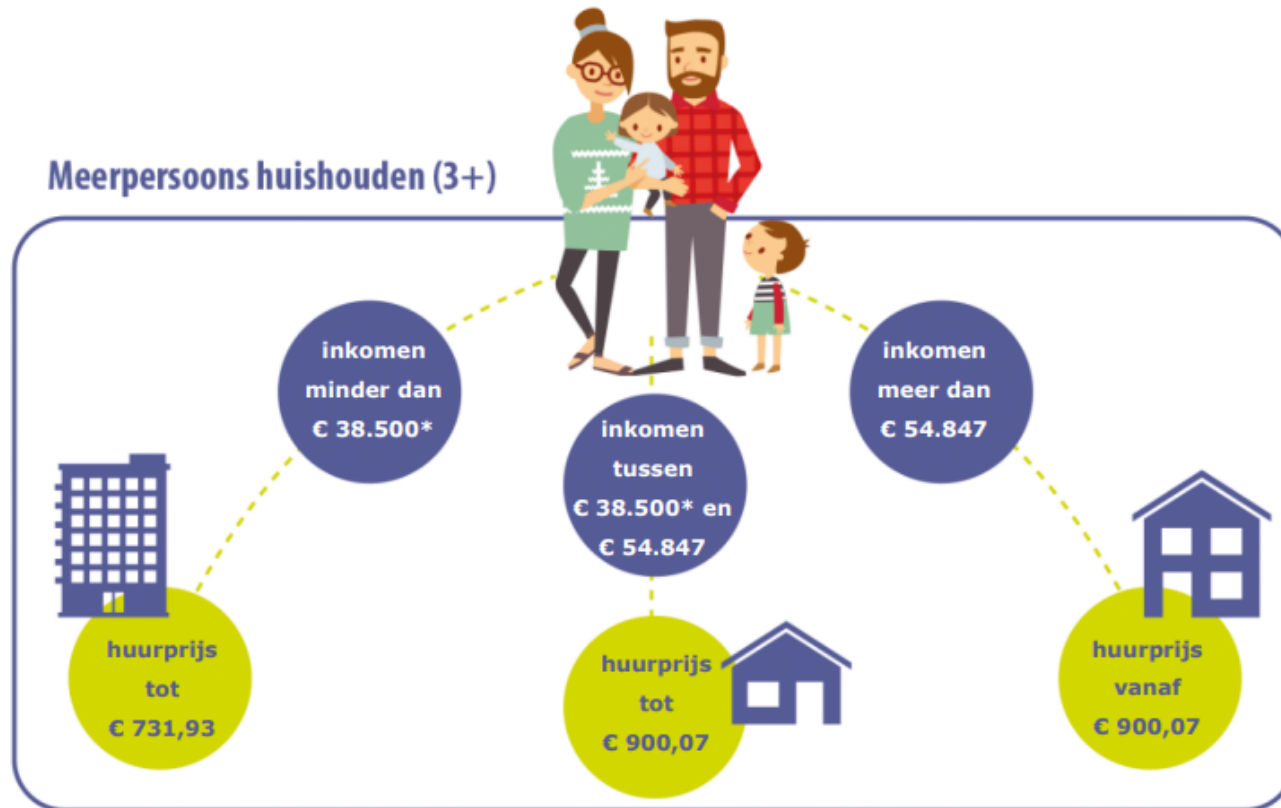
Eenpersoons huishouden



Tweepersoons huishouden



Betaalbare woonlasten - doelgroep



* **AOW gerechtigd:** Ben je AOW gerechtigd? Dan is de inkomensgrens passend toe wijzen net wat lager dan in bovenstaand schema:
Voor een eenpersoonsouder en huishouden geldt € 27.775
Voor een meerpersoonsouder en huishouden geldt € 37.350

Betaalbare woonlasten - middeninkomen

- Maximaal 15% toewijzen in vrije ruimte
- Woningen met huur op huurtoeslaggrens (€ 900,07)
- Doelgroep middeninkomen:
 - eenpersoonshuishouden:
 - inkomen van € 46.669 tot € 57.143 (prijspeil 2025)
 - Meerpersoonshuishouden:
 - inkomen van € 54.847 tot € 66.126 (prijspeil 2025)



Betaalbare woonlasten - huurbeleid

- 6 streefhuren
 - € 477,20 - € 545,79 - € 614,38 - € 682,96 – € 731,93 - € 900,07
 - Jaarlijkse huuraanpassing werkt naar deze streefhuren toe
 - Onder streefhuur is maximaal wettelijk mogelijke huurverhoging
 - Boven streefhuur is bevrozing van de huur
- Minimaal 85% van het aantal sociale huurwoningen heeft een huur tot de 2^e aftoppingsgrens.



Betaalbare woonlasten - betalingsproblemen

- Nauwelijks huurachterstanden (circa 11 huishoudens).
- Inzet op vroegsignalering.
- Nauwe samenwerking met schuldhulpverlening gemeente Meijerijstad, Schuldhulpmaatje, Deelplaats en Dorpsteam.
- Inzet op energiearmoede door met name grootschalige aanpak woningisolatie / energie besparen. Kleinschalig via inzet dagelijks onderhoud.



Gelukkig samen leven

- Steeds meer kwetsbare huurders, overlastzaken nemen toe.
- Goede samenwerking met Signaleringssteam.
- Preventie
 - Buurtkoffie met Huurdersraad en dorpssteam en Bijpraten.
- Huurders worden gestimuleerd om zich in te zetten voor de buurt
 - Burendag, NL doet, Gezamenlijke opruimdagen



Passende dienstverlening

Op z'n Boekels: persoonlijk, op eigen wijze en nuchter

Maatschappelijke visitatie: op Maatschappelijke waarde scoren we een Uitstekend!

KWH 2024:

- **Algemene waardering:** **7,7** (NL: 7,1)
- Nieuwe huurders: 8,1 (NL: 7,8)
- Vertrokken huurders: 8,9 (NL: 7,9)
- Reparatie: 8,3 (NL: 8,2)
- Onderhoud/Woningkwaliteit: 7,6 (NL: 7,4)



Duurzaam wonen

- Woningen isoleren en bewust worden op klimaat.
- Benchmark Duurzaamheid:
onze woningen hebben gemiddeld al een A-label!
 - Primair fossiel energieverbruik EP2: 147,6 kWh/m² (sector: 176,8)
 - Energielabel A is van 105 tot 160
 - Energielabel B is van 160 tot 190
- Duurzaamheidsbeleid actualiseren.



Prestatieafspraken 2025

- Beschikbaarheid, 30% sociaal en vereveningsfonds
- Woonzorgvisie, mate van zorggeschiktheid en verschuiving van verantwoordelijkheden (middelen en capaciteit) vanuit de zorg naar gemeente en corporaties
- Betaalbaarheid, huur én gemeentelijke lasten



Uitvoeringsprogramma 2025

- Start bouw 9 eengezinswoningen Schutboom fase 1a
- Start bouw 12 beneden-/bovenwoningen (Bebo's) Schutboom fase 1b
- Start bouw 36 appartementen Bernhardstraat
- 53(+45) woningen verduurzamen
- Circa 4 woningen verkopen
- In ontwikkeling ca. 11 woningen De Biezen fase 1 in Venhorst
- In ontwikkeling ca. 18 woningen Schutboom fase 2a



Wat maakt Boekel en PeelrandWonen groot

Nabijheid en toegankelijkheid

Menselijke = Boekelse maat en
huurderstevredenheid

Samenwerking en daadkracht

Bouwlocaties en tempo verduurzaming

En plezier in ons werk!



