

Gemeente Boekel- PeelrandWonen

12 maart 2024



Kennismaken

- Karin Priem-Mens, nieuwe directeur-bestuurder van PeelrandWonen.



Met meer dan tien jaar ervaring in de volkshuisvesting breng ik kennis en expertise mee in mijn nieuwe 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 ook bij een woningcorporatie gaan werken, dat heeft me mede geïnspireerd.



PeelrandWonen

- PeelrandWonen verhuurt ca. 650 sociale huurwoningen in de gemeente Boekel. In 2023 zijn 31 nieuwe woningen opgeleverd (5% groei).
- 8 medewerkers werken aan:
 - Een thuis voor iedereen
 - Betaalbare woonlasten
 - Gelukkig samen leven
 - Passende dienstverlening
 - Duurzaam wonen



Samen met

- Raad van Commissarissen (4 pers.) Dit jaar 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 differentiëren 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, zorgpartijen en welzijn.
- 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
2013	723	16%	4,9
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



Analyse actief woningzoekenden (301 huishoudens)

- Huishoudens

- 172 1-persoons
- 81 2-persoons
- 48 3 of meerpersoons

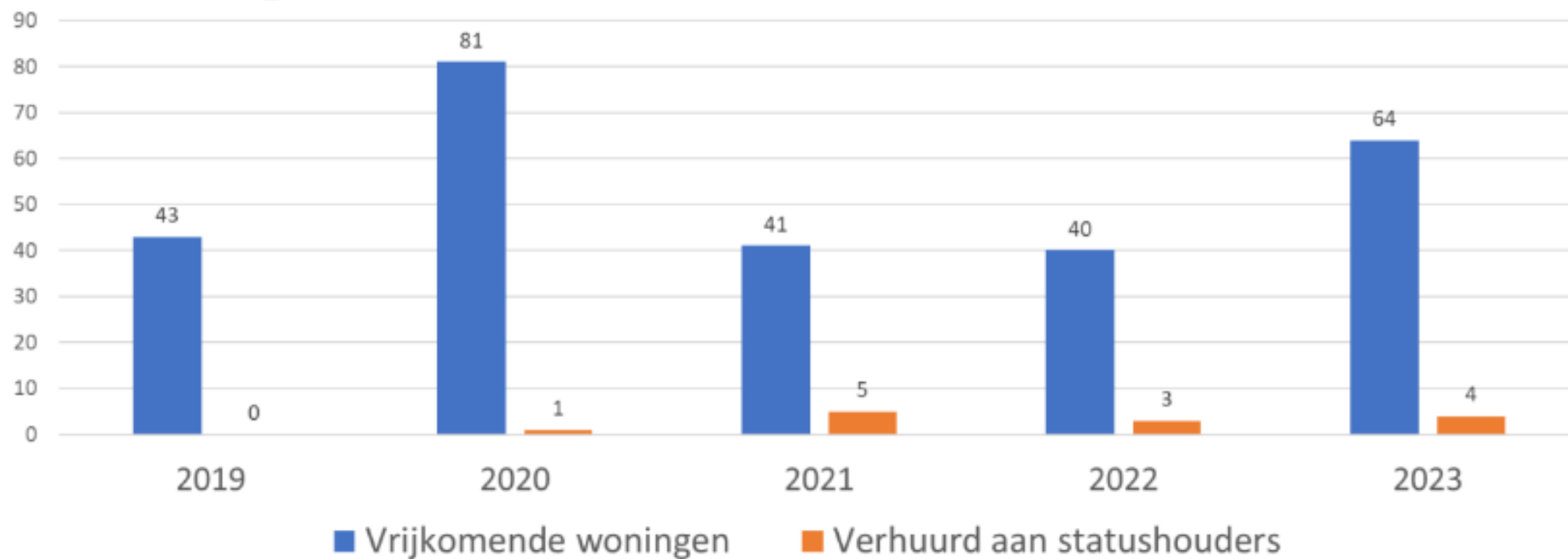
- Waarvan 55+

- Herkomst

- 151 Boekel
- 41 Maashorst
- 29 Gemert-Bakel
- 23 Meierijstad
- 11 Land van Cuijk
- 44 Overig

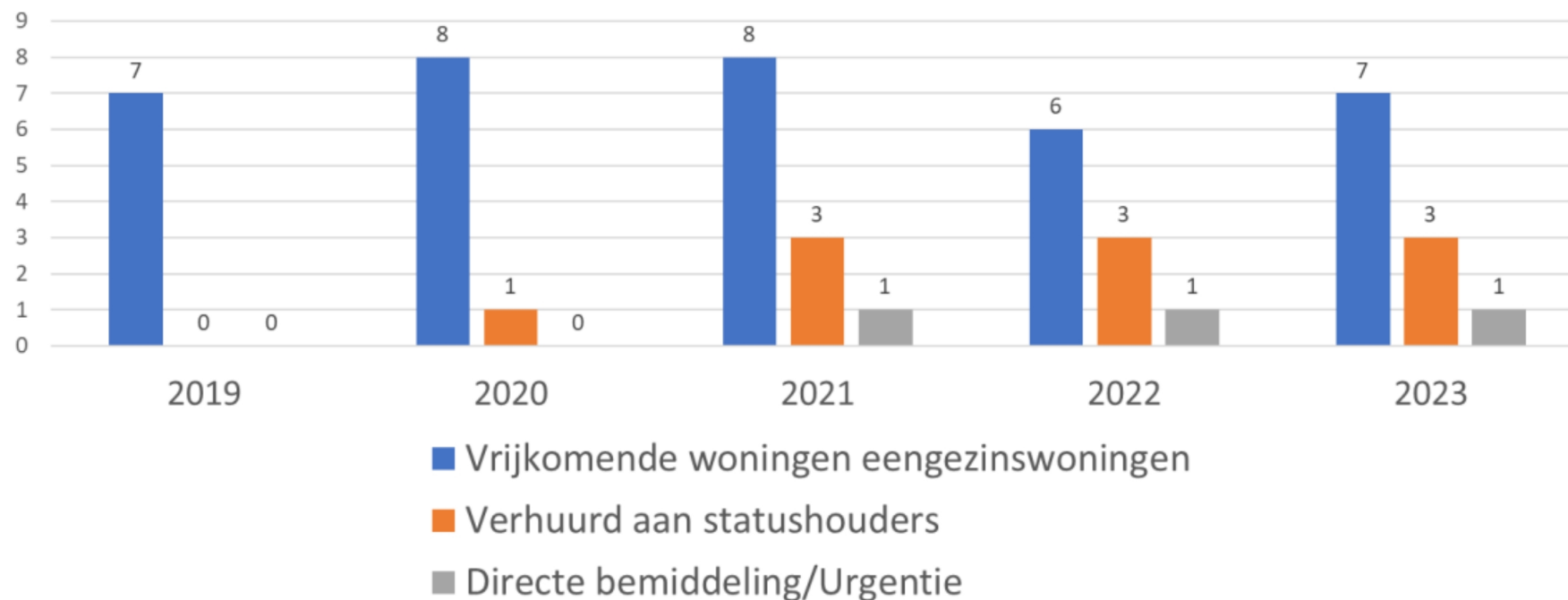


Een thuis voor iedereen - woningaanbod



Een thuis voor iedereen - statushouders

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



Een thuis voor iedereen - nieuwbouw 2023

Kloosterhof



Regionale Woondeal, ca. 140 sociale huurwoningen t/m 2030 bouwen in de gemeente Boekel. Hiervan is in 2023 17% door PeelrandWonen gerealiseerd.

Wingtapper



Breukzone



Een thuis voor iedereen - nieuwbouw



Wijstwoningen



Schutboom



Bernardstraat



Betaalbare woonlasten - doelgroep

- Eenpersoons huishouden
 - Inkomen < € 27.725 Huurprijs tot € 650,43
 - Inkomen tussen € 27.725 en € 47.699 Huurprijs tot € 879,66
 - Inkomen meer dan € 47.699 Huurprijs vanaf € 879,66
- Tweepersoons huishouden *of meerpersoons*
 - Inkomen < € 37.625 Huurprijs tot € 650,43 / €697,07
 - Inkomen tussen € 37.625 en € 52.671 Huurprijs tot € 879,66
 - Inkomen meer dan € 52.671 Huurprijs vanaf € 879,66



Betaalbare woonlasten - middeninkomen

- Maximaal 15% toewijzen in vrije ruimte
- Woningen met huur op huurtoeslaggrens (€ 879,66)
- Doelgroep middeninkomen:
 - eenpersoonshuishouden:
 - inkomen van € 47.699 tot € 52.753 (prijspeil 2024)
 - Meerpersoonshuishouden:
 - inkomen van € 52.671 tot € 61.046 (prijspeil 2024)



Betaalbare woonlasten - huurbeleid

- 6 streefhuren
 - € 454,47 – € 519,79 – € 585,11 – € 650,43 – € 697,07 – € 879,66
 - Jaarlijkse huuraanpassing werkt naar deze steefhuren toe
 - Onder streefhuur is maximaal wettelijk mogelijke huurverhoging
 - Boven streefhuur is bevrozing van de huur
- Gemiddeld 70% van maximaal redelijk conform woningwaarderingstelsel



Betaalbare woonlasten - betalingsproblemen

- Nauwelijks huurachterstanden (circa 10 huishoudens).
- Inzet op vroegsignalering uitgebreid.
- Nauwe samenwerking met schuldhulpverlening gemeente Meijerijstad, Schuldhulpmaatje, Deelplaats en Dorpsteam.
- Inzet op energiearmoede door met name grootschalige aanpak woningisolatie / energie besparen. Kleinschalig via inzet klusbus.



Gelukkig samen leven

- Steeds meer kwetsbare huurders, enkele overlastzaken.
- Goede samenwerking met Signaleringssteam.
- Preventie
 - Buurtkoffie met huurdersraad en dorpssteam, Pilot Bijpraten in Venhorst, deelname werkbijeenkomsten Goed Beter Boekel
- 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

Aedes benchmark: op Huurdersoordeel scoren we een A!

KWH 2023:

- **Algemene waardering:** **7,8** (NL: 7,1)
- Nieuwe huurders: 7,9 (NL: 7,7)
- Vertrokken huurders: 9,2 (NL: 7,9)
- Reparatie: 8,1 (NL: 7,9)
- Onderhoud/Woningkwaliteit: 8,2 (NL: 7,5)



Duurzaam wonen

- Focus op isoleren en bewust worden op klimaat.
- Benchmark Duurzaamheid:
onze woningen hebben gemiddeld al een A-label!
 - Primair fossiel energieverbruik EP2: 152 kWh/m² (sector: 186,8)
 - Energielabel B is van 160 tot 190
- De komende 7 jaar zetten we in op het isoleren van woningen naar de Standaard.



100 dagen reflectie: wat maakt Boekel en PeelrandWonen groot

- Nabijheid en toegankelijkheid
- Menselijke maat en huurderstevredenheid
- Samenwerking en daadkracht
- Bouwlocaties en tempo verduurzaming
- En plezier in ons werk!



