

Gemeente Boekel - PeelrandWonen

14 oktober 2026



Even voorstellen

- Karin Priem-Mens, directeur-bestuurder PeelrandWonen



Ik ben 3 jaar werkzaam bij PeelrandWonen en werk met veel plezier samen met mijn collega's, de Huurdersraad en de gemeente Boekel.

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 bewoners en woningzoekenden.

Ik ben getrouwd en moeder van 2 jongvolwassen dochters.



PeelrandWonen

Peelrand
Wonen begint bij mensen

- PeelrandWonen verhuurt ca. 650 sociale huurwoningen in de gemeente Boekel.
- 9 mensen werken aan:
 - Wonen is je thuis voelen
 - Wonen voor iedereen betaalbaar
 - Wonen doen we samen
 - Wonen doen we duurzaam
 - Wonen begint bij mensen



Samen met:

- Raad van Commissarissen (4 pers.)
- Huurdersraad Onder de Pannen (2 pers. + vacature!!) en Woonbond
- Autoriteit Woningcorporaties (Ministerie van Binnenlandse Zaken)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Aedes (branche organisatie)
- Gemeente Boekel
- Zorg, welzijn, onderwijs en waterschap
- RDO (regionale directeurenoverleg) in Noordoost-Brabant
- BOUW-tafel (Bestuurlijk overleg uitvoering woondeal) met wethouders en bestuurders



Visie: in Boekel woon je graag bij PeelrandWonen!



Bewoners:

- Wij bieden een thuis en betaalbaar wonen voor iedereen in Boekel.
- Met plezier trekken we samen op met bewoners 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 bewoners en maatschappelijke partners.

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 woon je graag bij PeelrandWonen!

Stakeholders:

- We zijn een sterke maatschappelijke partner door samen te werken met de Huurdersraad, gemeente, zorg- en welzijnpartijen, onderwijs, waterschap en andere woningcorporaties.
- We hebben prestatieafspraken met de Huurdersraad en gemeente Boekel.
- 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

Jaar	Ingeschreven woningzoekenden	waarvan actief woningzoekenden	gemiddeld aantal reacties per woning
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
2025	2539	18%	72,5

2025	aantal	
Totaal aantal woningzoekenden	2539	100,0%
> lokaal (gemeente Boekel)	1513	59,6%
> regio (Noordoost- Brabant)	455	17,9%
> buiten de regio	571	22,5%



Analyse actief woningzoekenden 2025 (455 huishoudens)

- Huishoudens

- 240 (53%) 1-persoons (258 in 2024)
- 130 (28%) 2-persoons (144)
- 85 (19%) 3 of meerpers.

- 554⁽¹⁰⁸⁾ huishoudens

- 116 (26%)

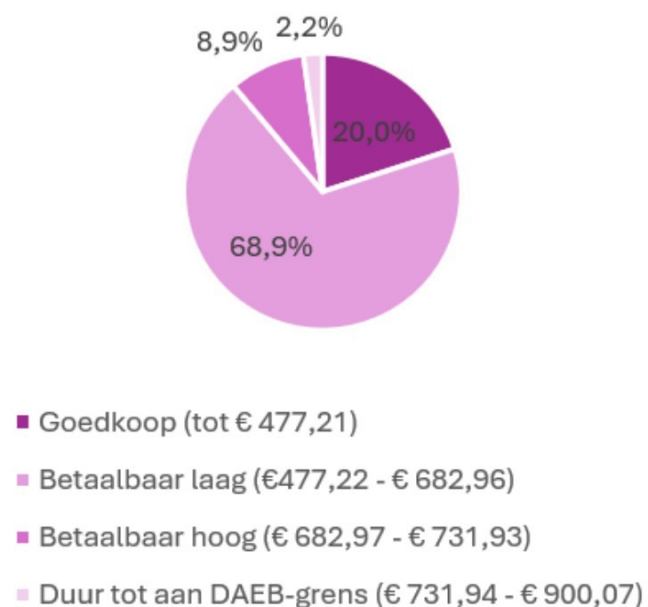
- Herkomst

- 221 (49%) Gemeente Boekel
- 110 (24%) Regio Noordoost-Brabant
- 124 (27%) Buiten de regio

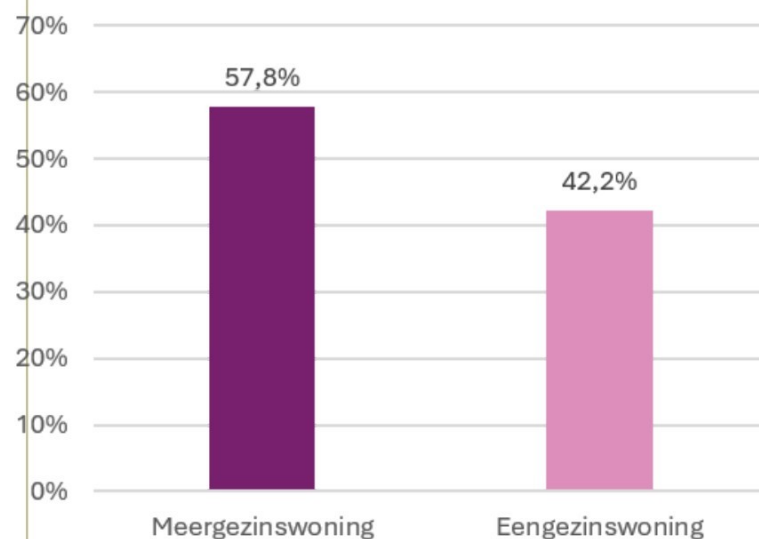


Een thuis voor iedereen - Verhuringen 2025

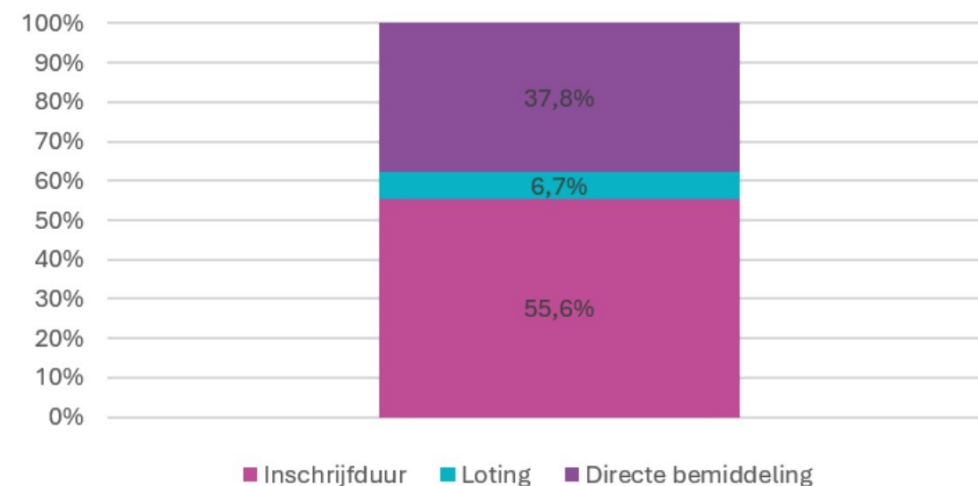
Verhuringen huurklasse (%)



Verhuringen woningtype (%)



Woningen verdeel via mix van inschrijftijd, loting en directe bemiddeling



Slaagkans: PeelrandWonen (gemeente Boekel)

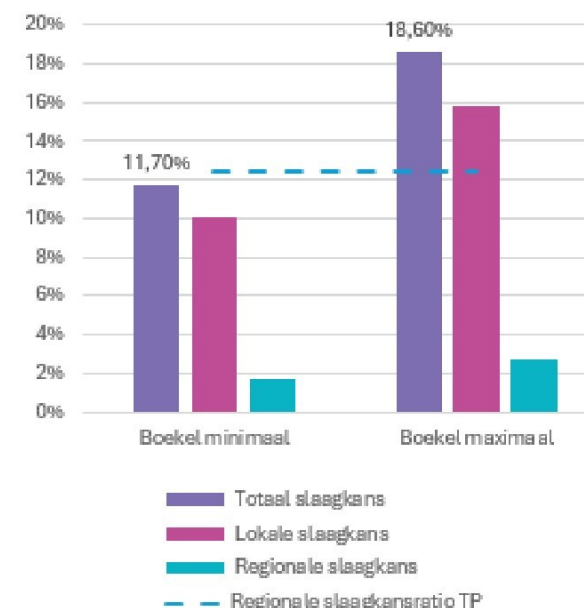


	Lokaal	Regionaal	Totaal
Geslaagd <u>wz</u> met herkomst gem Boekel	35	6	
Act <u>wz</u> woonachtig in gem Boekel	221	128	
	15,8%	4,7%	20,5%

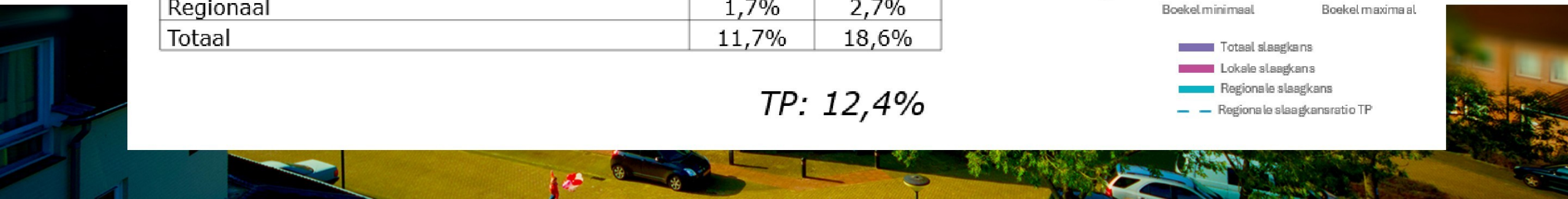
MAAR			
Geslaagd <u>wz</u> met herkomst gem Boekel	35	6	
Act <u>wz</u> woonachtig in gem Boekel (minimaal)	221	221	
	15,8%	2,7%	18,6%

Geslaagd <u>wz</u> met herkomst gem Boekel	35	6	
Act <u>wz</u> woonachtig in gem Boekel (maximaal)	349	349	
	10,0%	1,7%	11,7%

Bandbreedte:	Van	Tot
Lokaal	10,0%	15,8%
Regionaal	1,7%	2,7%
Totaal	11,7%	18,6%



TP: 12,4%



Verhuisbewegingen aanbod PeelrandWonen

Herkomstgemeente	Aanbod Peelrand Wonen
Boekel	77,8%
Boxtel	
Gennep	
Heusden	
Land van Cuijk	6,7%
Maashorst	2,2%
Meierijstad	2,2%
Oisterwijk	
Oss	
's-Hertogenbosch	
St-Michielsgestel	
Vught	
Buiten regio	11,1%
Totaal	100%

} 11,1%

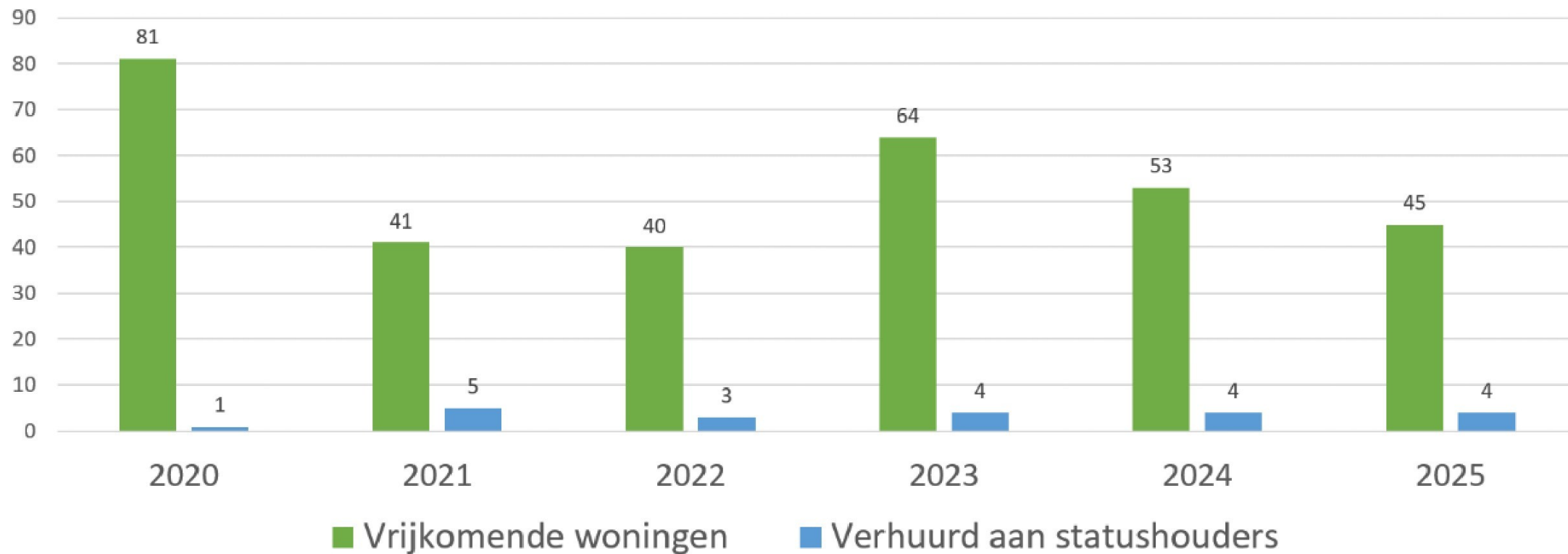


Verhuisbewegingen: geslaagd woningzoekenden (gemeente Boekel)

Vestigingsgemeente	Geslaagd woningzoekenden uit gemeente Boekel
Boekel	85,4%
Boxtel	
Gennep	
Heusden	
Land van Cuijk	
Maashorst	7,3%
Meierijstad	
Oisterwijk	
Oss	2,4%
's-Hertogenbosch	4,9%
St-Michielsgestel	
Vught	
Buiten regio	
Totaal	100,0%



Een thuis voor iedereen - statushouders



Een thuis voor iedereen - nieuwbouw

Kloosterhof 20 won.
(2023)



Wingtapper 4 won.
(2023)



Breukzone 7 won. (2024)



Regionale Woondeal, ca. 140 sociale huurwoningen t/m 2030 bouwen in de gemeente Boekel. Hiervan is in 2023, 2024 en 2025 22% door PeelrandWonen gerealiseerd.

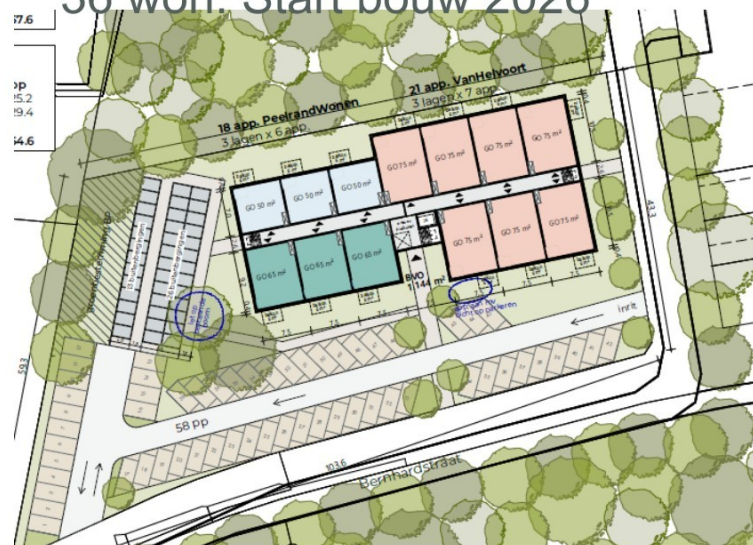


Een thuis voor iedereen - nieuwbouw

Schutboom fase 1a en b
9+12 won. Oplevering
2026



De Burgt fase
1b/Bernardstraat
36 won. Start bouw 2026



Onzekerheid door netcongestie

Projecten De Biezen fase 1 (11 won.) in Venhorst en Schutboom fase 2a en b (18+22 won.) zijn in voorbereiding/ontwikkeling. Voor Schutboom fase 2 worden nog gesprekken gevoerd over de grootte van de kavels en mogelijke woningtypologieën.



Een thuis voor iedereen - herstructurering van 'de Hutjes'



Voor de 15 woningen aan de Burgtstraat die in Boekel 'de Hutjes' worden genoemd is een sloopbesluit genomen. De woningen zijn niet meer toekomstbestendig (te maken). We zijn met de bewoners in gesprek gegaan en hebben hun naar een andere fijne woning kunnen verhuizen. De woningen worden nu tijdelijk verhuurd om de leefbaarheid te borgen. Op de locatie wordt een nieuw plan gemaakt. Dit project noemen we de Burgtstraat. Met de gemeente zijn we in gesprek over een intentieovereenkomst voor de nieuwe ontwikkeling en dan starten we met de omwonenden aan de omgevingsdialoog.



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

NB Inschattingen in de bovenstaande tabel zijn gemaakt d.d. oktober '25, 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: 188 woningen.
- Verkochte sociale huurwoningen 2022-2030: 26 woningen.
- Sloop sociale huurwoningen: 15 woningen.
- Nog te bouwen sociale huurwoningen 2026-2030: 157 woningen.

Doel woningvoorraad sociale
huurwoningen 2035: ca. 800-820

(woningvoorraad 2025: ca. 800-820) o.v.b.
aanvaardbaar.

Jaar van oplevering	Project opleveren	Totaal sociale huur	Nieuw sociale huur	Verkoop woningen in bestaand bezit	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	Schutboom fase 1a	652	9	4		in aanbouw	Grondgebonden
2026	Schutboom fase 1b	664	12			in aanbouw	Beneden-bovenwoningen
2027	De Biezen fase 1	671	11	4		grondbod	Grondgebonden
2027	De Burgt fase 1b/Bernhardstraat	707	36			in ontwikkeling	Ook voor middeninkomens Appartementen
2028	Schutboom fase 2a	721	18	4		scenario	Grondgebonden
2028	Schutboom fase 2b	743	22			scenario	Grondgebonden
2029	De Biezen fase 2	752	ca. 9	4		scenario	Grondgebonden
2029	Herstructurering Burgtstraat	729			15		Sloop van 15 woningen
2030	Herstructurering Burgtstraat	769	ca. 40	4		in ontwikkeling	Onderzoek uitbreiding sociale huurwoningen, mogelijke koppeling met aantallen Burgt fase 2
2031		765		4			
2032		761		4			
2033	De Burgt fase 2	797	40-69	4		scenario	Grondgebonden. Gemeente en PrW zijn in overleg over planning en aantallen
2034		793		4			
2035		789					
Totaal		789	228	46	15		Potentie tussen de 800-820 sociale huurwoningen

Peelrand
Wonen voor nu
en morgen

Welke financiële uitdaging hebben woningcorporaties?

Voorbeeld uit presentatie Combi-overleg Wonen – corporaties gemeentes NOB d.d. 2 juni 2026

- Nieuwbouw kost € 310.000

€ per maand

- Rente van 3,5% is € 10.500 p/j
- Onderhoud € 2.355 p/j
- Beheerkosten € 1.250 p/j
- Belasting, verz., leefbaarheid € 415 p/j

€ 875

€ 195

€ 105

€ 35

- Totale kosten huurwoning per maand

€ **1.210**

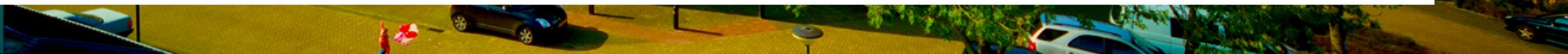
- Gemiddelde huurprijs
- Gemiddelde huurprijs nieuwbouw

€ 605

€ 773

- Werkelijke huur t.o.v. maximale huur volgens WWS (circa 60%)

→ In voorbeeld (nog) geen aflossing
 lening betaald!



Prestatieafspraken - inzet PeelrandWonen

- **Samen werken**, gemeente Boekel en PeelrandWonen zijn maatschappelijke partners. Regionale samenwerking: woondeal, aandachtsgroepen, urgentie, volkshuisvestingsprogramma, huisvestingsverordening, Wet vrv.
- **Beschikbaarheid**, 30% sociaal, lage sociale grondkosten, concreet inzetten vereveningsfonds en rijksbijdrage realisatiestimulans voor PeelrandWonen.
- **Woonzorgvisie**, definitie en hoeveelheid zorggeschikte woningen en verschuiving van verantwoordelijkheden (middelen en capaciteit) vanuit de zorg naar gemeente en corporaties, baart zorg.
- **Betaalbaarheid**, lasten voor de inwoners zo laag mogelijk.
- **Voorwaarden uitvoering**, continueren Soortenmanagementplan (SMP) door de gemeente en haalbare (buurt)oplossingen voor netcongestie, locaties/gronden rechtstreeks uitgeven aan PeelrandWonen.



Betaalbare woonlasten - doelgroep

Eenpersoons huishouden



inkomen
minder dan
€ 29.400*

huurprijs
tot
€ 713,02

inkomen
tussen
€ 29.400* en
€ 51.537

huurprijs
tot
€ 932,93



inkomen
meer dan
€ 51.537



huurprijs
vanaf
€ 932,93

Tweepersoons huishouden



inkomen
minder dan
€ 39.925*

huurprijs
tot
€ 713,02

inkomen
tussen
€ 39.925* en
€ 56.910

huurprijs
tot
€ 932,93



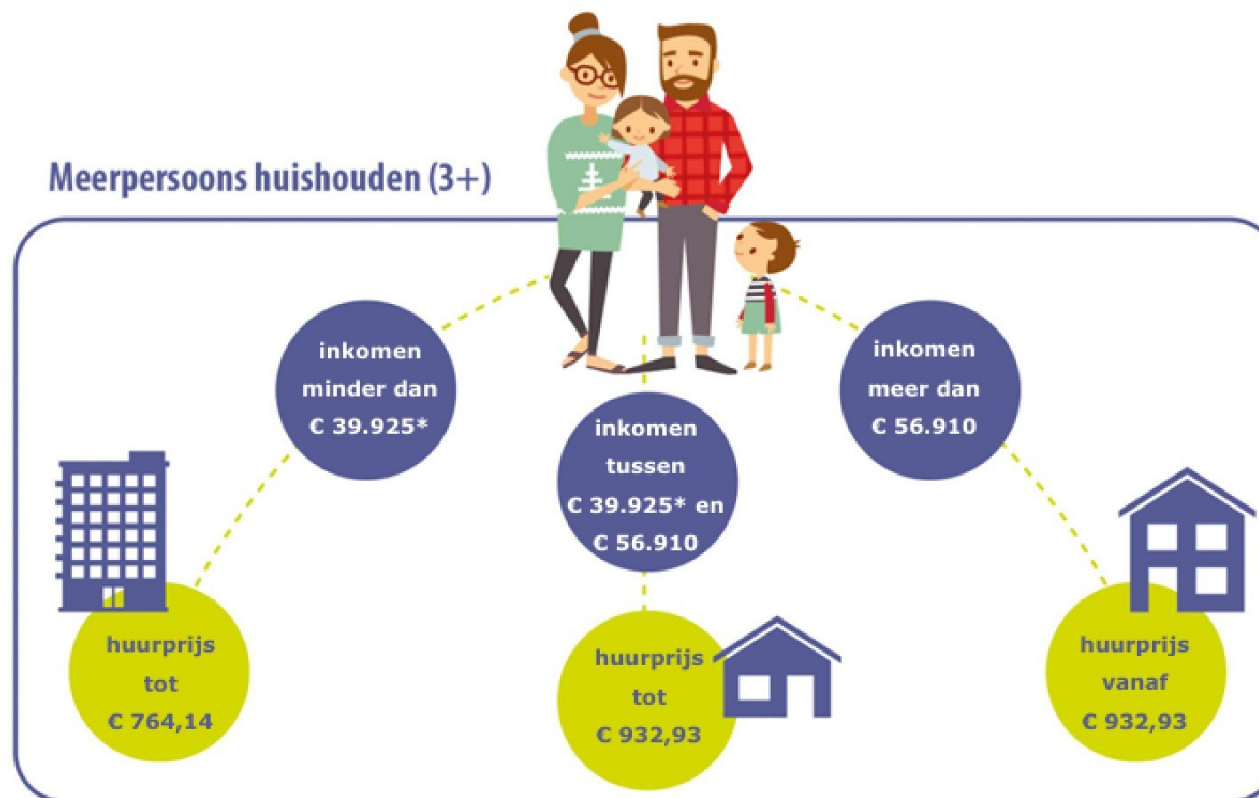
inkomen
meer dan
€ 56.910



huurprijs
vanaf
€ 932,93



Betaalbare woonlasten - doelgroep



* **AOW gerechtigd:** Ben je AOW gerechtigd? Dan is de inkomensgrens passend toewijzen net wat lager dan in bovenstaand schema:
Voor een eenpersoonsonderenhuishouden geldt € 28.775
Voor een meerpersoonsonderenhuishouden geldt € 38.650

Betaalbare woonlasten - middeninkomen

- Maximaal 15% toewijzen in vrije ruimte
- Woningen met huur op huurtoeslaggrens (€ 932,93)
- Doelgroep middeninkomen:
 - eenpersoonshuishouden:
 - § inkomen van € 51.537 tot € 59.504 (prijspeil 2026)
 - Meerpersoonshuishouden:
 - § inkomen van € 56.910 tot € 68.858 (prijspeil 2026)



Betaalbare woonlasten - huurbeleid

- 4 streefhuren
 - € 498,20 - € 713,02 – € 764,14 - € 932,93
- Minimaal 85% van het aantal sociale huurwoningen heeft een huur tot de 2^e aftoppingsgrens.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging
- 2026: wijzigingen huurtoeslag:
 - leeftijd 23 > 21 jaar volledige huurtoeslag
 - Huurtoeslag gemeenschappelijke servicekosten vervallen
 - Vervallen maximum huurgrenzen als voorwaarde huurtoeslag



Betaalbare woonlasten - betalingsproblemen

- Nauwelijks huurachterstanden (circa 5 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 en instructie gebruikersgedrag.



Wonen doen we samen

- Steeds meer kwetsbare huurders, overlastzaken nemen toe.
- Goede samenwerking met Signaleringssteam.
- Preventie
 - Buurtkoffie met Huurdersraad en dorpssteam en Bijpraten
 - Participeren in pilot onbegrepen gedrag met gemeente en Avans Hogeschool
 - Samenwerking met scholen zoals bij voedseltuin, verbinding senioren Kloosterlaan
- Huurders worden gestimuleerd om zich in te zetten voor de buurt.
 - Burendag, NL doet, Gezamenlijke opruimdagen



Wonen doen we duurzaam

- Woningen isoleren en bewust worden op klimaat.
- Benchmark Duurzaamheid:
onze woningen hebben gemiddeld al een A-label!
- Duurzaamheidsbeleid eind 2026 geactualiseerd.



Wonen begint bij mensen

Op z'n Boekels zijn we dichtbij en betrouwbaar, nemen we verantwoordelijkheid, werken we samen en zijn we toekomstgericht.

Maatschappelijke visitatie 2024: op Maatschappelijke waarde scoren we een Uitstekend!

KWH 2025:

- Algemene waardering: 7,7 (NL: 7,1)
- Nieuwe huurders: 8,4 (NL: 7,8)
- Vertrokken huurders: 8,6 (NL: 7,9)
- Reparatie: 8,3 (NL: 8,3)
- Onderhoud/Woningkwaliteit: 7,8 (NL: 7,5)



Uitvoeringsprogramma 2026

- Oplevering 9 eengezinswoningen Schutboom fase 1a
- Oplevering 12 beneden-/bovenwoningen (Bebo's) Schutboom fase 1b
- Start bouw 36 appartementen Bernhardstraat
- 45 woningen verduurzamen
- Circa 4 woningen verkopen
- In ontwikkeling 11 woningen De Biezen fase 1 in Venhorst
- In ontwikkeling 40 woningen Schutboom fase 2a en b



Wat maakt Boekel en PeelrandWonen groot

Nabijheid en toegankelijkheid

Menselijke = Boekelse maat en
bewonerstevredenheid

Samenwerking en daadkracht

Bouwlocaties en tempo verduurzaming

En plezier in ons werk!



**En graag nodigen we
u uit voor een
fietstocht door de
gemeente Boekel met
PeelrandWonen**

