

Gemeente Boekel- PeelrandWonen

25 januari 2023



Introductie

- De verhuurder van 630 sociale huurwoningen in de gemeente Boekel.
- 7 medewerkers werken aan:
 - Een thuis voor iedereen
 - Betaalbare woonlasten
 - Gelukkig samen leven
 - Passende dienstverlening
 - Duurzaam wonen



Speelveld

- Raad van Commissarissen (4 pers.)
- Huurdersraad Onder de Pannen (3 pers.)
- Autoriteit Woningcorporaties (Ministerie van Binnenlandse Zaken)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Gemeente Boekel
- BrabantZorg



Een thuis voor iedereen - woningzoekenden

	2016	2017	2018	2019/2020	2021	2022
Actief woningzoekenden	139	168	140		198	261
Gemiddeld aantal reacties	8,9	14,6	9,0		13,4	36,9

Aantal reacties op eengezinswoningen het hoogst (circa 80)

Aantal reacties op seniorenwoningen het laagst (circa 10)



Analyse actief woningzoekenden (261 huishoudens)

• Huishoudens

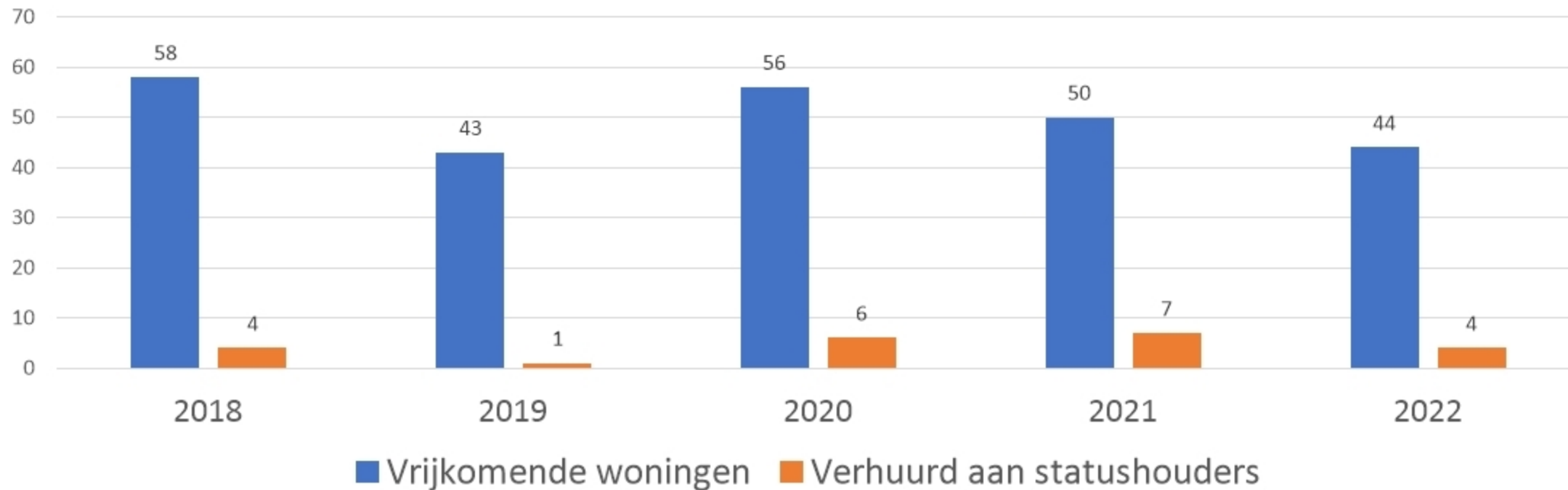
- 143 1-persoons
- 68 2-persoons
- 50 3 of meerpersoons

• Herkomst

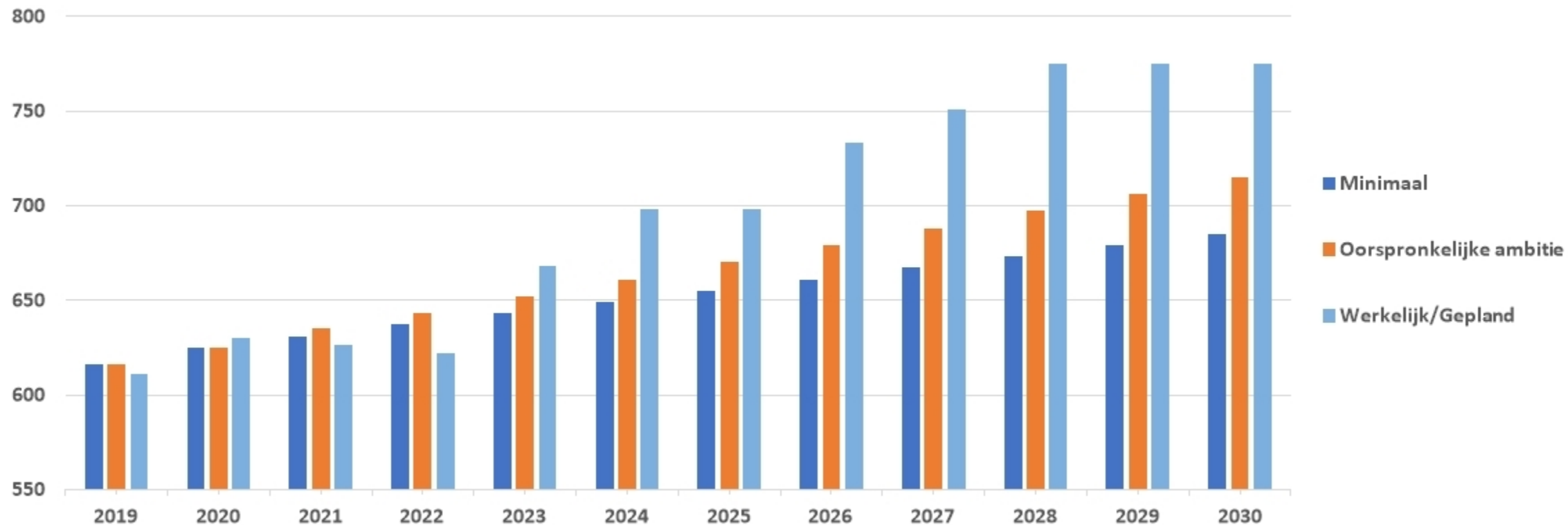
- 142 Boekel
- 37 Maashorst
- 24 Gemert-Bakel
- 8 Meierijstad
- 7 Land van Cuijk
- 43 Overig



Een thuis voor iedereen - woningaanbod



Een thuis voor iedereen - nieuwbouw



Betaalbare woonlasten - doelgroep

- Eenpersoons huishouden
 - Inkomen < € 25.475
 - Inkomen tussen 25.475 en € 44.035
 - Inkomen meer dan € 44.035
 - Tweepersoons huishouden **of meerpersoons**
 - Inkomen < € 34.575
 - Inkomen tussen 34.575 en € 48.625
 - Inkomen meer dan € 48.625
- Huurprijs tot € 647,19
Huurprijs tot € 808,06
Huurprijs vanaf € 808,06
- Huurprijs tot € 647,19 / **€693,60**
Huurprijs tot € 808,06
Huurprijs vanaf € 808,06



Betaalbare woonlasten - huurbeleid

- 6 streefhuren
 - € 452,20 – € 517,20 – € 582,19 – € 647,19 – € 693,60 – € 808,06
 - 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
- Goed contact met armoederegisseur Gemeente

- Inzet op energiearmoede door met name grootschalige aanpak woningisolatie / energie besparen.



Gelukkig samen leven

- Lichte stijging overlastzaken (circa 7 dossiers)
- Goede samenwerking met Signaleringssteam
- 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
- **Algemene waardering:** **8,0** (NL: 7,3)
- Nieuwe huurders: **8,7** (NL: 7,7)
- Vertrokken huurders: **8,3** (NL: 8,0)
- Reparatie: **8,4** (NL: 7,9)
- Onderhoud/Woningkwaliteit: **8,3** (NL: 7,5)



Duurzaam wonen

- Focus op isoleren en bewustwording rond klimaatproblematiek
- Benchmark Duurzaamheid:
 - Primair fossiel energieverbruik EP2: 171,5 kWh/m² (sector: 198,4)
 - Energielabel B is van 160 tot 190
 - Afstand tot doelstelling Standaard Isolatieprestatie: 34,4 kWh/m² (sector: 44,9)
 - Percentage dat reeds voldoet aan standaard: 25,8% (sector: 10,8%)
- De komende 5 jaar isoleren wij jaarlijks 60 tot 80 woningen naar nieuwbouwkwaliteit.



En verder ...

- Regionale Woondeals (volgend uit Nationale Prestatieafspraken) en nieuwe Woonvisie zullen basis vormen voor nieuwe lokale Prestatieafspraken en Portefeuillestrategie PeelrandWonen.
- Volgende stap directeur-bestuurder



Een huis is daar waar je thuiskomt
Waar je de tafel deelt met vrienden
Waar je de buren kent en groet
En waar je warmte krijgt en geeft

Waar geluk in elk klein hoekje zit
En alles de spiegel is van wie jij bent
Een basis waaruit je veilig vertrekt
En die je omarmt als je er terugkeert

