

areander

Magazine / 2023

december

‘De dagen vliegen
letterlijk voor
mij voorbij’

‘Op naar
een bruisende
gemeenschap’

Duurzaam
Area

‘Nieuwbouw
is meer dan
bouwen alleen’

area

Laat wonen leven

Magazine voor huurders van Area in de regio Uden-Veghel

08
Op de
koffie bij...



12
Duurzaam
Area



16
Een dag uit
het leven
van...



INHOUDS- OPGAVE

- 03 Voorwoord
- 04 Bewonersraad
- 05 Memo
- 08 Op de koffie bij...
- 10 In de wijk:
Op naar een bruisende gemeenschap
- 12 Duurzaam Area
- 14 Thuispoort:
Eén regionale website
voor woningzoekenden
- 16 Een dag uit het leven van...
- 20 Digitale Veiligheid
- 22 Overzicht van 2023
- 24 Column:
Areandere praat

Colofon

Coördinatie:
Sandra van Gerwen, Area

Tekstredactie:
Femke Herlings, Typisch Fem
Marianne Peters, Taalhof

Ontwerp en opmaak:
Hugo Peels, RockTheBoat.studio

Fotografie:
Brigitte Tops

Dit is een uitgave van Area. Area doet er alles aan om de juiste informatie te verstrekken, maar is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden in dit blad. Ook kunnen geen rechten worden ontleend aan informatie die in dit blad wordt verstrekt. Gebruik van foto's en teksten uit deze uitgave is niet toegestaan.

Area is dichtbij,
maar ook zoveel
mogelijk digitaal

Alles wat we samen met onze collega's doen, doen we voor jullie, onze bewoners. En dat willen we zoveel mogelijk samen mét jullie doen, want sámen kunnen we meer. Het leuke is dat we een Area-film hebben opgenomen om te laten zien wat we doen, waar we voor staan en met de oproep om mee te doen. Bekijk hem eens, wij zijn er trots op.



Aline Van Oosten

Manager
Bedrijfsvoering

3

We hebben heel veel verschillende bewoners, met elk hun eigen wensen. We kunnen natuurlijk niet voor iedereen persoonlijk deze wensen vervullen, maar proberen zoveel als mogelijk aan te sluiten. We zien al enige tijd dat steeds meer bewoners zaken graag online regelen, op een moment dat het hen past.

Daarom hebben we de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in onze digitale dienstverlening. Zo kan je antwoord vinden op allerlei vragen via onze website. En via 'Mijn Area' kun je zelf veel regelen. Bijvoorbeeld reparaties melden en daarbij zelf dag en tijdstip kiezen, klachten doorgeven, je bankrekening-nummer wijzigen, een betalingsregeling aanvragen, en nog veel meer.

We zijn dit jaar ook gestart met het vragen naar jullie voorkeur om post te ontvangen. Een grote meerderheid heeft gekozen voor het ontvangen van post via e-mail.

Dat is niet alleen makkelijk voor jullie (een e-mail bewaar je makkelijk), maar bespaart ons een fors aantal postzegels en digitale post sluit ook helemaal aan bij onze doelen voor duurzaamheid.

Digitaal werken heeft helaas ook nadelen. Criminelen willen geld verdienen met het stelen van gegevens. Daar zijn we ons van bewust en we doen er alles aan om dit niet te laten gebeuren. In het artikel op [pagina 20](#) vertellen we je er meer over. Ook wat je zelf kunt doen om gegevens veilig te houden.

Mocht je nog ideeën hebben voor onze digitale dienstverlening, laat het ons weten. Wij ontvangen graag een compliment of tip. En als er meer bewoners dezelfde tip op vraag hebben, gaan we er graag mee aan de slag!

“zoveel
mogelijk
samen mét
jullie doen,
want sámen
kunnen we
meer”



Nieuws van de Bewonersraad

De Algemene Huurdersbijeenkomst met het thema 'Positieve Energie' heeft dinsdag 31 oktober 2023 plaatsgevonden op de Noordkade locatie Apotheek te Veghel.

De huurders van Area die zich voor deze avond hebben aangemeld werden vanaf 18.30 uur opgevangen door de leden van de Bewonersraad van Area, die deze avond hebben georganiseerd. Gasten werden ontvangen met koffie, thee en een gebakje en namen vervolgens plaats in de zaal. Daarnaast kregen de gasten een blocnote en pen, waarop ze vragen konden noteren die aan het eind van de avond werden beantwoord. De voorzitter Pim Quekel opende de bijeenkomst en heette iedereen welkom. De gehele Bewonersraad werd voorgesteld, dit zijn: Betty Roozeboom, Nicole Arts, Wilma Lageman, Eddy van Baal, Richard Blondé, John Rovers, Henk van Stiphout en Pim Quekel.

Pim lichtte toe dat de Bewonersraad bestaat uit een groep vrijwilligers die zich inzetten omtrent de belangenbehartiging van de huurders van Area. De leden van de Bewonersraad zijn zelf ook huurder van Area. De taken en bevoegdheden van de Bewonersraad zijn uitgebreid vastgelegd in de Woningwet en Overlegwet. In de Woningwet is opgenomen dat de Bewonersraad (in de wet benoemd als huurdersorganisatie) een volwaardig partner is in het overleg tussen de woningcorporatie, Gemeente Meijerijstad en Gemeente Maashorst betreffende de prestatieafspraken. Ook houdt de Bewonersraad zich bezig met afspraken omtrent huurverhogingen, met als resultaat dat afgelopen jaar het percentage van 3,2% is teruggebracht naar 2,5%. Daarnaast kiest de Bewonersraad een aantal thema's waar zij zich op focussen. De thema's van dit jaar zijn dienstverlening en doorstromingsbeleid.

Vervolgens gaf Pim het woord aan Mark Dijsselbloem van de Woonbond. Hij gaf een presentatie met voorbeelden en handige tips over hoe je energie kan besparen. Na een korte pauze nam Michiel Bink van de Woonbond het woord over. Hij gaf uitleg over hoe je middels een energiedisplay energie kan besparen. Ook behandelde hij een aantal vragen uit de zaal. Er werden vragen gesteld over mogelijkheden voor het inzetten van een energiecoach en het vaststellen van energielabels. Vervolgens vond de quiz plaats, de drie aanwezigen die de meeste vragen goed hadden wonnen een energiedisplay. Aan het eind van de avond werden nog een aantal vragen uit de zaal beantwoord. De avond werd afgesloten met een hapje en een drankje.

Meer weten?

Informatie, mededelingen en resultaten van de Bewonersraad zijn terug te vinden op de website van de Bewonersraad: www.bewonersraad-area.nl. Daar zijn ook de presentatie die gegeven is en de antwoorden op de vragen die 31 oktober zijn gesteld terug te lezen.



BEWONERSRAAD area

Wist je dat...

Je een Veluxdakraam op de ventilatiestand kunt zetten? Heel handig om de ruimte goed te ventileren. Goed ventileren is belangrijk voor je gezondheid en je hebt lagere stookkosten. Het verwarmen van droge (buiten)lucht kost namelijk minder energie.

Foto 1 (links) laat zien waar je hem kunt uitschuiven.



Foto 2 (rechts) laat zien waar je de schuif kunt vastzetten.



MEMO

Gratis
schaatsen
in Uden
of Veghel



Beleef Uden en Veghel on Ice!



Wil je gezellig schaatsen op de ijsbaan in Uden of Veghel? Houd dan je mail of brievenbus in de gaten. Area stelt één vrijkaartje per gezin beschikbaar. Er zit dus geen bon in deze Areander, maar het vrijkaartje sturen we naar je toe.

Laat de QR-code scannen bij de kassa in Uden of Veghel en ontvang:

- Een gratis dagkaart voor één persoon én
- Gratis schaatshuur voor één dag

Voor meer informatie kijk op:
www.udenonice.nl en
www.veghelonice.nl



Actie: Kruidentuintje voor tegels

Lever komend voorjaar je tegels in en krijg er een kruidentuintje voor terug!

Hoe gaan we dat doen? Nou, het is eigenlijk heel eenvoudig. We willen graag dat je tegels inlevert en als dank krijg je kosteloos materialen voor ongeveer één vierkante meter om je eigen kruidentuin te beginnen. Zo vergroen je makkelijk je tuin en geniet je van heerlijke, verse kruiden.

Wil je zeker weten dat je geen enkel detail van deze actie mist? Meld je dan nu alvast aan om op de hoogte te worden gehouden. Als één van de eersten krijg jij te horen wanneer deze actie van start gaat.

Aanmelden kan via:
communicatie@areawonen.nl



Voorkom dat criminelen jouw buurt onveilig maken

Criminelen hebben woningen nodig voor hun activiteiten. Vaak is één kamer al genoeg om te dealen, hennep te telen of wapens en contant geld op te slaan. Laat je niet verleiden of onder druk zetten. Meld verdachte situaties anoniem via Meld Misdaad Anoniem en voorkom dat criminelen jouw buurt onveilig maken.

Meer tips: www.meldmisdaadanoniem.nl



Mooie scores voor ons in de benchmark

Aedes heeft de resultaten van de benchmark 2023 bekend gemaakt. Area scoort hierin op Duurzaamheid en Huurdersoordeel weer een hele mooie A. Ook de B-scores voor Onderhoud & verbetering en Bedrijfslasten zijn mooie scores. Maar dat wil niet zeggen dat we achterover leunen. We gaan door!

Het totale overzicht van onze score vind je op onze website www.areawonen.nl/benchmark of scan de qr-code



MEMO

Duurzamer leven is ook goedkoper leven

Steeds meer mensen kiezen of willen een duurzamer leven. Vaak levert dat meer op dan vermindering op de CO2 uitstoot. Het bespaart je ook geld. Een aantal praktische tips op het gebied van wonen, spullen en eten, waar je mee aan de slag kunt:

Wonen

Maak naden en kieren dicht. Denk dan bijvoorbeeld ook aan de brievenbus of kruipluik. Vervang gloeilampen en halogeenverlichting door ledverlichting.

Op brabantwoontslim/maashorst of -/meierijstad kun je een adviesgesprek aanvragen. Een specialist vertelt je welke energiemaatregelen voor jouw woning interessant zijn.

Spullen repareren, delen of koop tweedehands

Bekijk of je een kapot apparaat beter kunt repareren of vervangen. Repareren is duurzaam, maar soms is een nieuw apparaat zuiniger. Of deel bijvoorbeeld gereedschap met de buren. Koop kleding die lang meegaat of koop het tweedehands.

Eten

Probeer minder te verspillen door de juiste hoeveelheid te koken. En heb je toch teveel? Vries dan wat over is in. Kies voor seizoensgroenten en maak een lijstje voordat je boodschappen doet.

Meer tips: www.zetookdeknopom.nl/thuis



Hoeveel ga jij besparen?
Kijk voor meer info op
zetookdeknopom.nl

8

'De dagen vliegen letterlijk voor mij voorbij'



Vierenveertig jaar geleden was Martien van den Biggelaar een van de eerste bewoners van de Meeuwdonk in Veghel. Hij woont er nog altijd en kent bijna iedereen. Buurtbewoners kennen hem ook. Zo niet bij naam, dan bij zijn bijnaam: de vogeltjesman. Tien jaar geleden overleed onverwacht zijn vrouw, waarna hij in een diep gat viel. Zijn burens steunden hem en hielpen hem door een zware periode heen. Martien van den Biggelaar wil voor geen goud weg uit zijn woning in de Meeuwdonk.

"Ik heb veertig jaar in de bouw gewerkt en wilde in mijn jonge jaren samen met mijn vrouw het liefst een eigen huis bouwen. Maar voor mijn vrouw was een huis slechts een blok stenen. Liever besteedde zij het geld aan het maken van mooie reizen. En dus zijn we altijd blijven huren bij Area en zagen veel van de wereld.

We kregen twee prachtige dochters (en later twee prachtige kleindochters) en reisden met hen naar o.a. Dubai, Bahrein, en vele keren naar Australië. Daar brachten we langere tijden door, in totaal twee jaar.

Ik leerde er een ranger kennen met wie ik drie weken door de bush trok. Daar leerde ik veel over vogels en dat triggerde me enorm. Ik ben een echt natuurmens.

Volière met Australische vogels

Bij thuiskomst bouwde ik in de Meeuwdonk een volière. En daarin verzorgde ik Australische vogels. Dat doe ik tot op de dag van vandaag. Het is mijn lust en mijn leven. Ik ben inmiddels al vijftig jaar lid van de vogelvereniging. Ik heb veel meegedaan aan tentoonstellingen en vele prijzen gewonnen. Zo'n anderhalf uur per dag ben ik daar zeker aan kwijt: het schoon-

OP DE KOFFIE BIJ...

"Wat je omstandigheden ook zijn; ga niet bij de pakken neerzitten."

maken van de hokken, het verzorgen van de vogels en het maken en onderhouden van de broedbakjes. Heerlijk rustgevend is het. Het is mijn wereld. Zo vliegen mijn dagen letterlijk voorbij.

Ik heb voornamelijk Australische parkieten en Goulds amadines, een kleurrijk vogeltje dat in Australië in het wild voorkomt. In september en oktober gaan de jongen in de schuur of ze worden verkocht. Iedereen kent mij hier als de vogeltjesman. Ik zit nooit binnen. Ik ben in de schuur of in de natuur.

Als iemand hulp nodig heeft, staat mijn deur open

Ook doe ik graag vrijwilligerswerk en ben actief in de buurt; zorgen dat het opgeruimd blijft. En als iemand hulp nodig heeft, dan staat mijn deur altijd open. Toen mijn vrouw overleed, kreeg ik daarvoor iets terug. Acht maanden lang duurde het diepe gat waarin ik was terechtgekomen. En acht maanden lang kwamen burens mij iedere dag eten brengen en een praatje maken. Waar vind je dat tegenwoordig nog? Het was geweldig.

Niet bij de pakken neerzitten

Wat je omstandigheden ook zijn; ga niet bij de pakken neerzitten. Zoek een hobby, ga de natuur in. Ik kan uren op een bankje zitten en naar vogels kijken, frisse lucht inademen, eropuit trekken. Ga eens naar een dierenboerderijtje bij je in de buurt of een wijkcentrum. Dat doet echt goed.

Rozen

In de ruim veertig jaar dat ik getrouwd was liet ik elke week een bos rozen thuis bezorgen. Mijn vrouw verdiende het dik. Nu, tien jaar na haar overlijden, koop ik nog elke week een bos rozen. Die horen in ons huis. Die zijn voor haar. Zo ben ik nooit echt alleen. Ik geniet weer van het leven."





‘Op naar een bruisende gemeenschap’

Op het terrein van de Zusters Franciscanessen in Veghel bouwt Area aan het Kloosterkwartier. Over een tijdje vind je hier niet zomaar 178 nieuwe appartementen, maar een levendige gemeenschap. Het Kloosterkwartier wordt namelijk een eigentijdse en sociale woon- en leefomgeving voor jong en oud. Voor mensen mét en zonder zorgbehoefte. En dat is onder andere te danken aan de samenwerking tussen Area en Butterfly Effect.

Begin 2024 krijgen de bewoners van de eerste twee complexen hun sleutel. Van deze 64 appartementen worden er acht verhuurd aan bewoners met een zorgvraag. Deze bewoners huren van Area, maar worden begeleid door een zorgaanbieder. Vijf woningen zijn bestemd voor zogenaamde buurtverbinders. Ook dit zijn huurders van Area. De organisatie Butterfly Effect gaat deze mensen helpen een goede buurtverbinder te zijn. Met plezier legt Joukje Janssen uit wat dat betekent.

Buurtverbinders

‘Buurtverbinders zijn mensen die iets willen betekenen voor hun buren’, begint Joukje. ‘Zij maken twee tot drie dagdelen per week tijd voor hun gemeenschap. Dat kan zijn door een bakje koffie te drinken met bewoners, een maandelijkse jamsessie of boekenclub te organiseren of iedere dinsdag een grote pan soep te koken voor wie wil. De buurtverbinder zet zijn of haar eigen talent of hobby’s in,

met het doel buurtbewoners dichterbij elkaar te brengen.’ In het Kloosterkwartier komt dan ook een gezamenlijke ruimte voor activiteiten en ontmoetingen. Alles om het ons-kent-ons-gevoel te versterken.

Grootse sociale plannen

Het doel van Butterfly Effect is 10.000 buurtverbinders te huisvesten in 2030. Het begon allemaal twee jaar geleden in Den Bosch. Inmiddels zijn 29 buurtverbinders actief in vier gemeenschappen, onder andere in Den Bosch, Deurne en Biezenmortel. Op veel plekken in het land lopen verkenningen voor nieuwe gemeenschappen. ‘Samen met woningcorporaties, zorgorganisaties en bewoners leggen we de basis voor een fijne buurt’, legt Joukje uit. ‘We zijn een sociale onderneming. Het gaat ons niet om winst maken, maar we bouwen aan een mooiere samenleving waarin mensen naar elkaar omkijken.’

“bouwen aan een mooiere samenleving waarin mensen naar elkaar omkijken.”

IN DE
WIJK

Hoe werkt het?

‘Als we een nieuwe gemeenschap opstarten, gaan we – met de betrokken partners – op zoek naar buurtverbinders. Toen we dit begin november deden voor het Kloosterkwartier, vlogen de aanmeldingen binnen. We merken dat mensen graag goed doen voor de wereld, maar niet altijd goed weten hoe. Op deze oproep gaan ze ‘aan’ omdat je als buurtverbinder écht iets toevoegt aan je eigen woonomgeving. Half november hebben we een informatieavond voor iedereen georganiseerd. Daarna volgen het selectie-event en de persoonlijke intakes. En natuurlijk de begeleiding, zodra de eerste bewoners de sleutel krijgen. Want dan begint het pas écht.’

Begeleiding en coaching

Joukje vertelt wat Butterfly Effect zoal doet om de buurtverbinders te helpen. ‘Onze buurtcoach ondersteunt ze in hun rol. Hoe zetten ze hun eigen interesses in voor deze gemeenschap? Hoe zorg je

ervoor dat de verbindingen wederkerig zijn? Want alleen energie geven, geeft op termijn geen voldoening. We focussen op win-win-situaties, waar iedereen blij van wordt. Verder kijken we samen naar de betreffende gemeenschap. Wat en wie vind je in die wijk? Kunnen we aansluiten bij bestaande initiatieven? In het Kloosterkwartier wonen bijvoorbeeld ook nog een aantal zusters en er staan allerlei woningen omheen. Ook die bewoners betrekken we er graag bij. Een samenleving maak je samen.’

Warm gevoel

Juist ook daarom streeft Butterfly Effect naar gemeenschappen waar verschillende mensen samen wonen. Met alle leeftijden, achtergronden en opleidingsniveaus door elkaar heen. ‘Zo kunnen we de kracht van de leefwereld haar werk laten doen’, sluit Joukje af. ‘In een van onze gemeenschappen woont bijvoorbeeld een jonge vrouw die regelmatig een boodschap doet voor ouderen in de buurt. Toen zij laatst een keer zelf griep had, klopte een buurvrouw aan om te vragen of ze ergens mee kon helpen en of ze zin had in soep. Dit zijn voorbeelden waar ik een warm gevoel van krijg. In een gemeenschap zorgen onze buurtverbinders voor leven in de brouwerij. En waar mensen samen leven, is altijd nieuw gedoe. Wij houden daarvan. Want gedoe maakt een gemeenschap levendig!’



Ben of ken jij ook een buurtverbinder?

Op www.butterflyeffect.nl/contact kun je je aanmelden voor meer informatie over de gemeenschap van jouw keuze of de nieuwsbrief. Zo blijf je op de hoogte van nieuwe sociale projecten in de toekomst.





12 Duurzaam Area

Duurzaam, waaronder het hergebruik van materialen (circulair) zijn belangrijke onderwerpen bij Area. Door het hergebruik van materialen, het slim ontwerpen en het gebruik van natuurlijke (biobased) materialen willen we onze ecologische voetafdruk zo klein mogelijk maken.

Isoleren met natuurlijke vezels
Daarom vinden we het belangrijk om aan te sluiten bij nieuwe ontwikkelingen. Wij zijn al ruim een jaar aangesloten bij Building Balance, een samenwerking voor het ontwikkelen van (inblaas)isolatie- en plaatmateriaal van natuurlijke vezels. Ook onze partners zijn hierbij aangesloten zoals Caspar de Haan, Hazenberg, Takkenkamp Vastgoed Verduurzamers, Van der Heijden bouw en ontwikkeling, Hendriks SGR, Hendriks Bouw en Bouwbedrijf Versteegden. Ook Derks Gewasbescherming uit Volkel is bij dit initiatief een belangrijke speler.

Duurzaam in ieders belang
Wij zijn ervan overtuigd dat dit goed is voor de bouw, de boeren en het milieu. De bouw die een verduurzamingslag kan maken, de boeren die een ander verdienmodel krijgen en zorgen voor een afname van

stikstof en CO2, wat de biodiversiteit (veel verschil in dieren en planten) weer ten goede komt. Gelukkig ziet ook de overheid het belang van het gebruik van natuurlijke materialen en heeft recent de 'Nationale Aanpak Biobased Bouwen' gestart. Daarbij stelt zij 200 miljoen euro beschikbaar aan subsidies.

In oktober, tijdens 'Renda on Tour bij de boer' hebben we laten zien hoe de samenwerking tussen boeren, verwerkers en bouwers een duurzame en natuurlijke manier van isoleren mogelijk maakt. Het initiatief om natuurlijke isolatievezels te ontwikkelen samen met Brabantse boeren is een succes.

De samenvatting van deze inspirerende middag zie je hier.



Duurzame projecten
Onze GO+ trein, waarbij hele wijken groot onderhoud krijgen en verduurzaamd worden, rijdt al enige jaren succesvol door ons gebied. De woningen hebben na de werkzaamheden minimaal energielabel A. Waarbij de Carolushof nog een extraatje heeft. Het overschot van de opgewekte warmte en elektra bij de Carolushof wordt namelijk geleverd aan het pand aan de Odiliastraat en Carolushof-Dichterbij.

Onderstaande projecten zijn nu in uitvoering:

- Hoevenesveld fase 3b is in uitvoering; 32 woning hebben straks minimaal energielabel A.
- Flatwijk Uden; 432 woningen worden in ongeveer vier jaar tijd verduurzaamd. Na de werkzaamheden zijn alle woningen energiezuiniger en worden gasloos verwarmd. We willen graag dat de flats helemaal gasloos worden, wat wil zeggen dat alle bewoners ook gasloos moeten gaan koken. Of dat lukt is nog de vraag.

Bekijk hier het interview met Omroep Brabant.



Deze projecten zijn in voorbereiding:

- Naast de GO+ trein gaat er ook een boemeltrein rijden. Deze trein gaat de woningen met de slechtste labels aanpakken. Deze woningen staan verspreid in ons gebied, vandaar de naam Boemeltrein.
- Verduurzamen van 70 appartementen aan de Tubbastraat en Rode Akker in Uden. We bekijken of we hier met biobased materialen kunnen isoleren.
- Verduurzamen van 185 woningen in Nonneveld in Uden.
- Na-isoleren met biobased materiaal bij de 12 woningen in Zoggel in Uden.
- We gaan inzetten op het goed gebruiken van installaties in woningen. Dat is beter voor ieders gezondheid en bespaart energie. Installaties worden steeds ingewikkelder en dus is het ook steeds belangrijker om de werking ervan goed uit te leggen.

LEEFBAAR-
HEID

13

“Wij zijn ervan overtuigd dat dit goed is voor de bouw, de boeren en het milieu.”



In april start Thuispoort

Eén regionale
website voor
woningzoekenden



Je hebt er hier en daar al over kunnen lezen: vanaf april 2024 vind je alle vrijkomende sociale huurwoningen uit de regio op één website, thuispoort.nl. We ontwikkelen Thuispoort samen met zeven andere woningcorporaties, namelijk BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, JOOST, Mooiland, Woonmeij, Woonveste en Zayaz. Met de samenwerking willen we het zoeken naar een woning zo makkelijk en klantvriendelijk mogelijk maken. Want een woning vinden is al moeilijk genoeg. We vertellen wat meer over Thuispoort aan de hand van vijf vragen.



1. Wat zijn de voordelen van deze samenwerking?

Thuispoort maakt het zoeken naar een huurwoning makkelijker en klantvriendelijker. Als je in Noordoost-Brabant of Gennep op zoek bent naar een woning, hoef je je straks niet meer op verschillende websites in te schrijven, maar alleen op thuispoort.nl. En omdat alle vrijkomende woningen uit de wijde regio op één plek te vinden zijn, is er een ruimere keuze uit woningen die passen bij uw woonwensen. In jouw zoekprofiel kun je straks eenvoudig aangeven in welke woonplaats je het liefst woont en wat voor soort woning je zoekt.

2. Ik ben al ingeschreven als woningzoekende, moet ik iets doen?

Sta je al ingeschreven als woningzoekende bij Onshuiz, WoonService Regionaal, Mooiland of Charlotte van Beuningen? Dan hoef je op dit moment niets te doen. Denk er wel aan dat je

jouw inschrijving op tijd verlengt en zorg ervoor dat jouw gegevens kloppen, zoals je e-mailadres. Dan kunnen we je bereiken wanneer het nodig is. We informeren je ruim op tijd over de nieuwe werkwijze en hoe je je aan kunt melden bij Thuispoort.

3. Wat gebeurt er straks met mijn inschrijftijd?

Het kan zijn dat je bij meerdere websites of woningcorporaties in de regio staat ingeschreven als woningzoekende. Als we komend voorjaar van start gaan met Thuispoort, leggen we alle gegevens naast elkaar en dan geldt de langste inschrijftijd. Sta je bijvoorbeeld zeven jaar ingeschreven bij WoonService Regionaal en tien jaar bij Onshuiz, dan behoud je de inschrijftijd van tien jaar. Van iedere woningzoekende blijft dus maar één inschrijving over, die met de langste inschrijfduur.

4. Biedt de samenwerking nog andere voordelen?

Zoeken naar een woning wordt ook eenvoudiger als we als woningcorporaties zoveel mogelijk op dezelfde manier werken. Daarom maken we afspraken over zoveel mogelijk eenduidig en helder beleid. Bijvoorbeeld op het gebied van voorrangregelingen. En dat zorgt weer voor een betere doorstroming. Verder kijken we hoe we op andere vlakken van elkaar kunnen leren. We delen onze kennis en ervaring om samen nog meer voor elkaar te krijgen.

5. Achter de schermen is dit vast een hele operatie?

Nou en of. Het is een verandering die de hele organisatie van Area aangaat. Alle afdelingen zijn erbij betrokken. En dat geldt voor alle woningcorporaties die meedoen. Het kost veel tijd om alle spelregels af te stemmen met elkaar. Iedereen heeft nu nog eigen regels, over bijvoorbeeld hoelang een advertentie op de website blijft staan of hoe vaak mensen mogen reageren. Die regels moeten nu in de hele regio hetzelfde zijn. Uiteindelijk willen we allemaal hetzelfde: een goede website met duidelijke spelregels, waarmee we zo veel mogelijk mensen helpen aan een fijne sociale huurwoning.



We zijn nu druk bezig met de ontwikkeling van de website.

Als die klaar is, gaan we hem uitgebreid testen, samen met een groep woningzoekenden. In april 2024 gaat de website live; dan kun je daar zoeken naar vrijkomende huurwoningen. Het duurt dus nog even voor de nieuwe website helemaal klaar is en werkt. Nieuwsgierig? Op www.thuispoort.nl krijg je een idee hoe het eruit komt te zien. Je vindt er ook al een paar vragen en antwoorden.

'Nieuwbouw is meer dan bouwen alleen'

In tijden van woningtekort hebben we het als woningcorporatie drukker dan ooit, onder andere met woningen bouwen. Jorg, een van onze projectmanagers, geeft ons een kijkje in zijn werk. Hoe verloopt een gemiddeld nieuwbouwproject bij Area? Wat komt er allemaal kijken bij het bouwen van nieuwbouwwoningen en waarom duurt het soms lang voordat woningen klaar zijn?

Keuzes, keuzes, keuzes

'Ik zie het nieuwbouwproces als een soort labyrint', begint Jorg. 'Je stapt erin en de vraag is: hoe kom ik zo snel en zo goed mogelijk bij de uitgang? Onderweg komen we allerlei afslagen tegen. Denk aan wettelijke verplichtingen, communicatieve zaken en materiaal- en techniekekeuzes. Tijdens het proces sturen we op kosten, risico's en tijd. We bewaken de planning en overleggen met de architect en technische experts. Ook zorgen we voor afstemming met de gemeente, aannemers, mijn collega's, omwonenden én huurders zodat ze de juiste informatie hebben. Eigenlijk zijn we meer regisseur dan uitvoerder.'

Het nieuwbouwproces

Welke stappen wij doorlopen in een gemiddeld project lees je op [pagina 18](#).



EEN DAG
UIT HET
LEVEN
VAN...

Het belang van communicatie

'Stap 4, 5 en 6 nemen samen de meeste tijd in beslag', legt Jorg uit. 'Hierin worden de keuzes gemaakt en juridische zaken geregeld. Als de vergunning er eenmaal is, starten we snel met bouwen. Dan is er weinig meer dat de bouw kan vertragen. Tijdens alle stappen is communiceren enorm belangrijk. We willen dat de omgeving op de hoogte en aangehaakt is. Dat omwonenden voorbereid zijn op overlast tijdens de bouw en dat huurders weten hoe de techniek in hun woning werkt. Hoe beter we communiceren, hoe minder verrassingen we tegenkomen.'

Duurzaam bouwen

Bouwen met duurzame materialen en op een duurzame manier is helemaal van nu. Dat Area hierin een stapje méér doet dan wat de wet- en regelgeving verplicht, geeft Jorg veel voldoening. 'Neem bijvoorbeeld De Bolst in Erp. Hier gaan we bouwen met onderdelen die vooraf in de fabriek gemaakt en zoveel mogelijk herbruikbaar zijn. Het is een uitdaging ook de aannemer mee te nemen in deze mooie ontwikkelingen.'

Versneld bouwen

Momenteel werkt Jorg aan projecten als De Ruiter in Uden, de flexwoningen in Veghel, De Bolst in Erp, Frisselsteinstraat in Veghel en Iepenlaan in Veghel. 'Aan het aantal reacties dat we krijgen op nieuwbouwwoningen is te zien dat de behoefte enorm is. De afgelopen 11 jaar bouwden we ruim 1000 nieuwe woningen. De komende zeven jaar bouwen we er nog 1200 bij. Om de boel te versnellen, denken we out of the box bij Area. Naast verplaatsbare woningen denken we ook na over splitsing van bestaande woningen, mantelzorgwoningen in de tuin en het optoppen van woningen. We doen ons uiterste best zo veel mogelijk woningen te bouwen in zo kort mogelijke tijd.'

"Als je het dan uiteindelijk gedaan krijgt met z'n allen geeft dat een supergoed gevoel!"

17

Het nieuwbouw proces

1



Ontwikkeling

We zien een kans en stemmen af met de gemeente wat wel en niet kan op die locatie.

2



Haalbaarheid

We kijken of het idee haalbaar is. Wat hebben we nodig op die plek, bijvoorbeeld starterswoningen of seniorenwoningen? Hoeveel woningen kunnen we er bouwen en staat dat in verhouding met de kosten die we moeten maken? Gaan we hierin investeren ja of nee?

3



Communicatie naar buiten

De wereld mag weten dat we gaan bouwen! We zetten het besluit op onze website.

4



Vastlegging van partijen

We zoeken een architect voor het ontwerp van het gebouw. Samen met een installatie-expert en constructeur worden de plannen uitgewerkt. Ook zoeken we een aannemer voor de bouw.

8



Start verhuurprocedure

Een maand of vijf voor de oplevering plannen we kijkmomenten voor onze collega's. Daarna stellen we de verhuurbrochure op, met informatie over de omgeving, het woningtype, de huurprijs, de energieprestaties en servicekosten.

7



Start bouw

Is de vergunning binnen? Dan starten we de bouw. Gemiddeld duurt het een jaar voordat het gebouw klaar is.

6



Aanvraag omgevingsvergunning

Zijn het ontwerp en plan klaar? Dan vragen we de omgevingsvergunning aan.

5



Communicatie met omwonenden

Ondertussen organiseren we informatieavonden voor omwonenden. Kunnen we de mogelijke bezwaren oplossen?

9



Toewijzing woningen

Zodra de advertentie live staat op Onshuiz.nl, kunnen woningzoekenden reageren. De gelukkigen mogen gaan kijken en ja of nee zeggen tegen de woning.

10



Kijk- en ontmoetdag

De nieuwe bewoners krijgen informatie over zaken als verwarming en ventilatie. Ze mogen komen kijken en inmeten op de bouw. Ook ontmoeten ze hun nieuwe buren.

11



Communicatie binnen Area

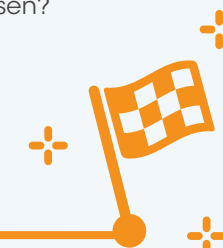
Alle informatie over de nieuwe woningen moet worden opgevoerd in onze systemen. Zoals hoeveel zonnepanelen erop liggen en welk type warmtepomp erin zit. Zo hebben onze collega's van beheer en onderhoud de informatie die ze nodig hebben.

12



Sleuteloverdracht

De woning is af! Tijd voor de laatste check. En natuurlijk de overdracht van de sleutels.



*“Zo houden we samen
onze gegevens veilig!”*

Digitale veiligheid bij Area

De digitale wereld op dit moment biedt criminelen vrijwel onbegrensde mogelijkheden. Van achter hun laptop proberen ze bij iedereen in te breken. Zonder risico's. Want meestal zitten ze veilig ver weg, in een ander land. Het is duidelijk dat we als Area de beveiliging van onze digitale bestanden serieus moeten nemen en dat doen we ook. De digitale inbraken bij verschillende woningcorporaties vorig jaar laten zien dat wij een interessant doelwit zijn voor hackers.

Hoe criminelen druk zetten

Als het criminelen lukt om in te breken, verdienen ze geld met afpersing. Tegenwoordig gebruiken ze drie stappen om slachtoffers onder druk te zetten:

- 1) Alle gegevens digitaal onleesbaar maken. Tegen betaling kun je dat weer ongedaan laten maken.
- 2) Alle gegevens stelen. En als je niet wilt betalen, dan zetten ze al je gegevens op internet.
- 3) Om de druk verder te verhogen, dreigen ze ook om de gestolen gegevens te gebruiken en huurders, medewerkers en leveranciers aan te vallen.

Zelf oppassen is het belangrijkste

Bij Area zijn systemen en processen ingericht om ervoor te zorgen dat niemand zomaar bij

de gegevens kan. 24 uur per dag en 7 dagen per week wordt gekeken of alles veilig is. Onderzoek toont aan dat een menselijke fout het grootste risico is. Daarom besteden we ook veel tijd en aandacht aan training van en bewustwording bij onze medewerkers. Hierdoor worden verdachte zaken snel herkend en worden de juiste acties gestart.

Omdat jij als huurder ook toegang hebt tot onze systemen (via 'mijn Area' en Postex, de digitale postomgeving) is het belangrijk dat ook jij oplet. Daarom vind je in het kader tips die je hierbij helpen. Want: het beschermen van onze digitale gegevens is van ons allemaal. Wij doen er alles aan om jouw gegevens veilig te houden. Let jij erop dat je er niet intrapt als je rare mailtjes of telefoontjes krijgt? Zo houden we samen onze gegevens veilig!

Tips voor jouw digitale veiligheid

- Iedere mail die je ontvangt zie je als verdacht! Klik niet zomaar op linkjes in een mailbericht. Pas extra op als er in de mail sprake is van tijdsdruk, samen met iets wat voor jou belangrijk is. Zoals je bankpas, die morgen opeens niet meer zou werken.
- Bij een vorm van twijfel: Ga zelf op zoek via een andere weg. Krijg je een mail die je niet vertrouwt? Klik dan nergens op, maar pak zélf de telefoon en bel naar het nummer waarvan je zeker weet dat het juist is. Of word je gebeld door een onbekend buitenlands nummer? Neem dan niet op.
- Gebruik nooit de openbare WiFi die op zoveel plekken in Nederland wordt aangeboden. Criminelen kijken eenvoudig met je mee en achterhalen zonder moeite je wachtwoorden.
- De virusscanner is essentieel op al je apparaten. Zorg dat deze altijd up-to-date is.
- Installeer direct programma- en app-updates.
- Gebeuren er rare dingen op je telefoon, tablet of computer? Zoek hulp! Misschien zit er wel een hacker in jouw apparaat rond te neuzen.

Bekijk voor meer handige tips op www.beveiligmij.nl of scan de qr-code.



Overzicht van 2023

2023 was weer een jaar vol activiteiten. Hier een greep uit de gebeurtenissen van het afgelopen jaar.



Leefbaarheid

- Sinds april hebben we een ontmoetingsbus. Deze vrolijk uitzijnde bus zetten we in bij opleveringen, bewoners-avonden en andere bewoners-activiteiten.
- Bij de Peppelhof in Veghel is voor de bewoners met een scootmobiel een veilige stalling ingericht. Voor de fietsen is een nieuwe fietsenstalling gekomen.
- In Veghels Buiten hebben bewoners van huur- en koopwoningen samen, een groentetuin aangelegd.

Nieuwbouw

In 2023 zijn in totaal 77 nieuwe ééngesinswoningen en appartementen opgeleverd.

Deze woningen staan aan de Omgang in Veghel, in de Bogerd in Uden en in de Bolst in Erp.

Tijdens de oplevering van De Omgang vierden we, samen met de bewoners een hele mooie mijlpaal:

De 1.000e nieuwbouw-woning van Area!



Overig

- We hebben dit jaar belangrijke stappen gezet op het gebied van circulariteit. Naast energiebesparing en verduurzaming van onze woningen, zetten we nu in op circulair ondernemen.
- Regionale Woningvindsysteem: Vanaf april 2024 vind je alle vrijkomende sociale huurwoningen in de regio Noordooost-Brabant en Gennep op één website: thuispoort.nl.
- Huldiging 50-jarige huurders: Samen met onze trouwe huurders hebben we teruggeblikt naar 1973. 50 jaar bij Area huren is wel een feestje waard en heel bijzonder.
- Brand in nieuwbouwwoning: Helaas woedde er vlak voor de sleuteluitreiking een brand in één van de nieuwbouwwoning in De Bogerd in Uden. Een hele vervelende situatie, zeker voor de nieuwe bewoners.



Startmomenten nieuwbouw

In 2023 is aan de Ruiter in Uden, in de Frisselsteinstraat en in de Iepenlaan in Veghel voor nog eens 102 nieuwbouwwoningen het startsein gegeven. Deze woningen worden in 2024 opgeleverd.

Overname deel kloosterkwartier Veghel

We hebben een groot deel van het Kloosterterrein van de Zusters Franciscanessen in Veghel overgenomen. In totaal komen er 178 woningen. De eerste 64 worden begin 2024 opgeleverd.

Renovatie

In 2023 zijn aan de Paus Joanneslaan (Erp), Hertog Janstraat (Veghel) en in de wijk

Hoeveneseveld (Uden), 139 woningen gerenoveerd. De woningen hebben nu minimaal label A.

Voorbereidingen

Er zijn verschillende projecten in voorbereiding. Voor de nieuwbouwprojecten zijn dat: Fase 5 De Bolst (Erp), Flexwoningen Muntelaar (Veghel) en Zeven Eikenlaan (Veghel). De renovatieprojecten zijn: Rode Akker, Tubastraat, flatwijk en Nonneveld in Uden.

Herontwikkeling

Na intensieve gesprekken met de bewoners hebben we overeenstemming bereikt over de herontwikkeling en renovatie van Hoeveneseveld en Uden West in Uden en de Aert Willemsstraat in Volkel.

Fijne feestdagen!

De medewerkers en het bestuur van Area wensen alle bewoners hele fijne feestdagen en een mooie start voor het nieuwe jaar toe.

Deze periode zijn onze openingstijden aangepast. Tijdens de feestdagen (25 en 26 december en 1 januari) zijn we gesloten. Tussen kerst en nieuwjaar zijn we alleen telefonisch bereikbaar en te bezoeken op afspraak.

Recycling

Areandere praat

“We hebben deze wereld niet ge-orven maar slechts geleend van onze (klein)kinderen”- Ad de Laat, Brabantse zanger, 1947 – 1995.

De welvaart heeft ons veel goeds, maar ook veel troep opgeleverd. Vroeger, jaren 50, kwam de melkboer, met paard en kar bij je thuis, je liet dan je eigen kannetje vullen met verse melk. Later, begin jaren 70, werd de zuivel in flessen gebracht en kon je kiezen uit dagverse melk, steriel, gele, en bruine vla, yoghurt en slagroom.

De flessen werden thuis omgespoeld en retour naar de fabriek gebracht waar ze weer hergebruikt werden.

Begin jaren 80, waren ze dat gesjouw met flessen zat en werd bijna alles in plastic pakken geleverd. De melkboeren konden niet concurreren met de supermarkten en zo buitenspel gezet.

Ook het papieren zakje in de friettent werd vervangen door 'n plastic bakje.

Maakte je vroeger je rondje bakker, groenteboer en slager met een zelf meegebrachte linnen tas, bij de supermarkt kreeg je, gratis, een plastic tas mee. Gemakkelijk zat, of nie?

En nu zijn we zo'n 40 jaar later en de gevolgen van al dat plastic zijn desastreus.

De oceanen zijn één grote plasticsoep geworden, vissen verstikken in al die troep die wij klakkeloos weggooiden.

De slapende overheid schrok te laat wakker en probeerde het op te lossen door de mensen geld te laten betalen voor plastic tasjes en bakjes, alsof –'wij'– voor die plastic troep gekozen hebben.

Nou recycle ik al lang, ik scheid netjes mijn plastic, papier en restafval maar ik heb het gevoel dat de gemeente en de techniek daar nog niet klaar voor zijn.

Want: de ondergrondse groencontainer is te hoog voor kleinere mensen, de ondergrondse container voor restafval weigert vaak en het plastic wordt regelmatig niet of veel te laat opgehaald waardoor het door de wijk heen waait.

Misschien moeten we de zogenaamde welvaart eens dimmen en wat recycling betreft terug gaan naar de begin jaren 70 en alles gewoon weer in glazen flessen en papieren zakjes verpakken, want: “We hebben deze wereld niet ge-orven maar slechts geleend van onze (klein)kinderen”

Cor van den Broek

area

