

areander

Magazine / 2023

mei

**'Bouw met
ons mee!'**

*'Als we dit hadden
geweten waren
we eerder verhuisd'*

**'Samenwerken
is nodig voor
een goede
hulpverlening'**

**Column
Hoeksteen**

area

Laat wonen leven

Magazine voor huurders van Area in de regio Uden-Veghel

08

Op de
koffie bij...



12

Een dag uit het
leven van..



19

Uitgelicht



INHOUDS- OPGAVE

03

Voorwoord

04

Bewonersraad

05

Memo

08

Op de koffie bij...

10

Op de groene stoel:
Dirk van den Tillaar

12

Een dag uit het leven van...

14

In de wijk:
Samenwerking is nodig voor
goede hulpverlening

16

Leefbaarheid

18

Koersplan

20

Uitgelicht

24

Column:
Areandere praat

Colofon

Coördinatie:

Sandra van Gerwen, Area

Tekstredactie:

Marianne Peters, Taalhof

Ontwerp en opmaak:

Hugo Peels, ontmoetSjoerd.nl

Fotografie:

Gijs Jacobs, Camwork

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.

Bouw met ons mee!

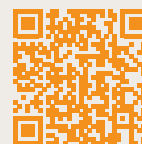


We hebben een nieuw koersplan. Daarin schrijven we wat we de komende jaren allemaal gaan doen voor onze bewoners en woningzoekenden. We hebben geprobeerd het te schrijven in de taal van de bewoners; ik ben benieuwd of dat gelukt is. Samen met een groep belanghouders, medewerkers van Area en collega's uit het werkveld is dit plan tot stand gekomen. We hebben in een aantal creatieve sessies heel veel input opgehaald. Dank voor de inzet en tijd van al deze betrokkenen! Als je het wilt lezen dan kan je via de QR-code het volledige koersplan bekijken.

**Jan van
Vucht**

Directeur-
bestuurder

3



Er staat een duidelijke uitnodiging in om met ons mee te bouwen. We werken het liefst samen met jullie als bewoners. Dus als je een plan hebt, een idee, een groep mensen die op een andere manier wil samenwonen; bel of mail ons gerust!

We krijgen het druk de komende jaren: sociale woningen staan weer op de kaart en we willen met z'n allen dat 30% van alle woningen een sociale huurwoning is. Er is veel nieuwbouw nodig om de woningnood op te lossen. We werken er hard aan samen met de gemeenten. Er zijn plannen genoeg, maar het duurt helaas nog veel te lang.

Ons tweede speerpunt is duurzaam leven: we leveren een bijdrage aan een beter klimaat door veel woningen in rap tempo te renoveren. Deze trein komt misschien binnenkort ook in jullie buurt. En dat is ook in het belang van betaal-

baar wonen, omdat de energielasten een steeds groter deel van het gezinsbudget opsnoepen. En we willen daarnaast meer in hout gaan bouwen en meer gebruikte materialen gaan gebruiken omdat dat ook goed is voor het klimaat.

Misschien wel het belangrijkste is het werken aan het woongeluk van onze bewoners. In de bestaande wijken mensen helpen om fijn te leven in een mooie wijk. Zorgen dat er ontmoetingen tussen buurtbewoners mogelijk zijn, zodat eenzaamheid een beetje minder wordt. Een leuk wijkcentrum waar mensen graag komen. Een lastige bewoners die overlast bezorgt bij z'n oren pakken. Maar vooral mensen ondersteunen die iets moois voor de buurt willen doen. Komt maar op! Meld je bij ons aan! Bouw met ons mee!

Veel leesplezier.

***“mensen
helpen om
fijn te leven
in een
mooie wijk”***

Nieuws van de Bewonersraad

Terugblik Algemene Huurdersbijeenkomst

Tijdens de Algemene Huurdersbijeenkomst op 22 november 2022 hebben we veel huurders mogen ontmoeten. Daar zijn we erg blij mee. Er zijn veel vragen gesteld en de antwoorden ervan willen we delen met alle huurders. We kunnen op deze pagina niet alles benoemen, maar lichten een belangrijke uit.

Huurverhoging

Er werd gevraagd waarom wij ingestemd hebben met de huurverhoging per 1 juli 2022. Dat hebben wij niet, wij hebben een negatief advies afgegeven. Wel hebben wij een aantal punten bereikt zoals u ook in ons jaarverslag heeft kunnen lezen.

Ook voor de huurverhoging per 1 juli 2023 hebben we weer ons best gedaan om de huuraanpassing zo laag mogelijk te houden. In november 2022 zijn de onderhandelingen hiervoor met Area gestart. Het is telkens een intensieve onderhandeling. Op onze site ziet u hoe wij dit keer de onderhandelingen hebben gehad.

Diverse andere vragen

Er zijn nog vele andere vragen gesteld zoals over de dienstverlening gemeenten, duurzaamheid, Knarrenhof, compensatie bij verlies woongenot tijdens verbouwing, wat verstaat de Bewonersraad onder meer contact met de Bewonerscommissies, toegang duofietsen en scootmobielen, klusdienst/klussers, verwarde huurders en spookhuurders.

De antwoorden op deze vragen én ons jaarverslag 2022 vindt u op onze vernieuwde website: www.bewonersraad-area.nl



Sandra Jelsma neemt afscheid van de Bewonersraad

Sandra is verhuisd naar een woning buiten onze regio en neemt daarom afscheid van de Bewonersraad. Ze is vier jaar lid geweest en heeft een waardevolle bijdrage geleverd voor onze huurders. Daar zijn wij haar heel dankbaar voor.

Sandra, heel veel woongeluk buiten onze regio.

*Namens Bewonersraad
Wout van de Peppel, voorzitter*

BEWONERSRAAD area



Uitreiking prijspuzzel

MEMO

"Ik was zo verrast toen jullie belde, ik heb nog nooit een prijs gewonnen", dat zei Ria Aerts-van den Broek toen Jan van Vucht haar op donderdag 26 januari de cheque overhandigde. Vorig jaar had Ria meegedaan aan de jubileumpuzzel die in de Areander stond ten behoeve van het 10-jarig bestaan van Area. "De antwoorden kon ik gewoon opzoeken op jullie website, daar staan alle Areanders van de afgelopen jaren en die heb ik door zitten pluizen". Al jaren woont Ria met veel plezier in haar woning aan de Saxofoonstraat in Uden, ook na het overlijden van haar man is ze er blijven wonen. Ze heeft fijn contact met haar burens, kaarten samen en fietst heel wat af. Op den duur wil ze wel gaan verhuizen naar een kleinere woning, maar tot op heden woont ze nog heel fijn!

Heel veel plezier met het cadeau Ria, geniet ervan!



Areander voortaan ook digitaal

Steeds meer mensen lezen hun post op telefoon, tablet of pc. Bij deze ontwikkelingen sluiten we graag aan en versturen de Areander daarom voortaan digitaal. Maar we vinden het ook belangrijk om bewoners die niet digitaal vaardig zijn, te informeren. Daarom bezorgen we de Areander bij een aantal ook nog gewoon op de deurmat.

Heb je vorig jaar via Postex aangegeven post digitaal te willen ontvangen? Dan ontvang je voortaan de Areander als

nieuwsbrief in je mailbox. Voor een kleine 2.800 bewoners laten we de Areander drukken.

Een feest om te lezen

De digitale Areander wordt een feestje om te lezen. Het magazine is makkelijk blader- en scrollbaar en we zullen ook filmpjes gaan gebruiken, linkjes naar verdiepende informatie over een onderwerp of misschien wel een enquête uitzetten.

Gratis meenemen

De Areander kun je ook afhalen bij één van onze kantoren in Uden en Veghel of bij de wijkcentra in Uden.

5



Samen je buurt opknappen

Wil je samen met je buren de buurt opknappen? Maak gratis gebruik van de Samenhang (Maashorst) of de Klussenaanhanger (Meerijstad). De compleet uitgeruste aanhanger met gereedschap staat voor de inwoners van beide gemeenten klaar om te gebruiken.

Je kunt de aanhanger bijvoorbeeld gebruiken bij het opruimen van zwerfafval, het opschonen van de groenstroken en brandgangen, het wassen van banken et cetera. Een medewerker van de gemeente of een wijkbeheerder van Area ondersteunt je bij de werkzaamheden. Het verzamelde afval wordt voor jou afgevoerd.

Meer informatie

Wil je ook samen met jouw buurtbewoners aan de slag in de wijk?

kijk voor de gemeente Maashorst op:
www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/meedenken-en-meedoen/samenhang
En voor de gemeente Meerijstad ga je naar:
www.meerijstad.nl/klussenaanhanger



Materialen tekort

Er is een groot tekort aan materialen en arbeidskracht. Daarom duurt het oplossen van een reparatie of werkzaamheden van een partner van Area soms langer dan gewenst. We vragen hiervoor uw begrip.



Van 21 maart tot en met 31 oktober spelen de gemeenten Meerijstad en Maashorst mee aan het NK Tegelwippen. Wanneer tegels worden vervangen door gras, bloemperken, bomen en geveltuinten, wordt Nederland klimaatbestendiger. Dit maakt het beter voor insecten en dieren én koeler op warme dagen. Daarnaast heeft een groenere leefomgeving een positief effect op onze mentale gezondheid. Pak je schep en doe mee!

Wippen is natuurlijk belangrijker dan winnen, maar bij een wedstrijd horen ook prijzen. De gemeente met de meeste gewipte tegels of de meeste tegels per inwoner wint een prijs. Bewoners die hun (gevel) tuin transformeren maken kans op de Publiekswipper award en mooie prijspakketten.

Meer informatie of gewipte tegels doorgeven kan via de website van NK tegelwippen:
www.nk-tegelwippen.nl/meedoen/





Begeleid zelfstandig wonen

Sem en zijn hulphond kunnen niet wachten!

Oproep!

Is jouw kind met autisme eind 2024 18 jaar of ouder en klaar voor een eigen woning? Er is nog plek in Sint-Oedenrode!

Op www.stichtingeigensleutel.nl vind je meer informatie.



KWH onderzoeken

Regelmatig vallen we jullie 'lastig' met de vraag of je een vragenlijst in wilt vullen. Dat blijven we ook doen, want het levert hele belangrijke informatie voor ons op. Onder andere door jullie antwoorden op deze vragen weten we wat goed gaat en wat we moeten verbeteren. We waarderen het enorm dat jullie de vragenlijsten invullen.

Verschillende onderzoeken

Heb je bijvoorbeeld een verzoek om reparatie ingediend dan krijg je via KWH (het kennis- en kwaliteitscentrum van woningcorporaties) binnen een week na de reparatie een vragenlijst toegestuurd. Dat is ook het geval bij het verlaten van een woning. Bewoners van een nieuwe woning ontvangen na een maand een vragenlijst. Ook vragen we maandelijks naar de algemene dienstverlening en na planmatig onderhoud.

En we willen nog meer informatie, want soms zegt een 'goed' of 'ontevreden' ons niet genoeg. Dan willen we weten wat de reden van dat antwoord is, horen wat er mis is of hoe het volgens jou beter kan. Binnenkort horen jullie hier meer over.

KWH-huurlabel verlengd

Met trots kunnen we zeggen dat we begin 2023 opnieuw het KWH-Huurlabel behaalden. Ons KWH-Huurlabel is verlengd tot 2025.

De Commissie Kwaliteitsverklaringen (CKV) bepaalt of we het keurmerk KWH-Huurlabel mogen houden. De uitgangspunten voor de beoordeling zijn:

- minimaal een cijfer 7,0 voor de onderdelen Nieuwe huurders, Vertrokken huurders, Reparaties en Onderhoud.
- minimaal 85% tevreden huurders per genoemd onderdeel. Een huurder is tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft.
- minimaal 1 keer de vragenlijst Algemene waardering aan huurders voorleggen.



Bedankt!

‘Als we dit geweten hadden, waren we eerder verhuisd’



Frans en Riekje van Bakel woonden 54 jaar in hun eengezinswoning in de Mandolinestraat in Uden. Bijna een leven lang op dezelfde plek, waar zij hun gezin stichtten, waar zij lief en leed deelden. Sinds oktober 2022 hebben zij de overstap gemaakt naar het huren van een appartement in wooncomplex De Aldetiendhove in het centrum. Een grote verandering waarover veel is nagedacht, gewikt en gewogen, waar tegenop was gezien en wat voor hen uiteindelijk de juiste stap bleek te zijn.

“Met veel plezier woonden we in de Mandolinestraat”, zegt Frans van Bakel. “Het was een ruime woning met vier slaapkamers, een leuke tuin en een goede veilige plek om onze kinderen op te laten groeien. We hebben het daar heel goed gehad. Maar ja, dan word je ouder en worden dingen ineens anders.”

De trap op- en aflopen werd gevaarlijk

“Toen Frans zijn heup brak en andere lichamelijke ongemakken en aandoeningen kreeg werd duidelijk dat het moeilijk wonen is in een gezinswoning”, zegt Riekje van Bakel. “De trap op- en aflopen ging bijna niet meer, dat werd gevaarlijk. De tuin bijhouden, een hobby van Frans, ging erg moeizaam. De kinderen waren allang het huis uit, we hadden de ruimte niet

meer nodig. Voor mij was het duidelijk dat het tijd was om naar een appartement te verhuizen.”

Ik was er nog niet aan toe

“Voor mij viel dat besluit veel zwaarder”, zegt Frans. “Ik was daar nog niet aan toe. Het gaf mij het gevoel oud te zijn. Dat ben ik natuurlijk inmiddels ook wel, maar dat wil je niet echt onder ogen zien. Dat heeft tijd nodig. Dat vond ik moeilijk; je laat een leven achter. Doordat wij al die jaren stonden ingeschreven als woningzoekende bij Area, kwamen we in aanmerking voor een appartement. De kinderen zeiden: ‘Doe het nu, nu jullie nog samen zijn!’ Dat gaf voor mij de doorslag, want dat vond ik erg belangrijk: samen de volgende stap kunnen zetten.”

“we merken aan onze kinderen dat ze het geweldig vinden dat wij hier nu wonen”

Alles valt hier op zijn plek

“We hebben een aantal appartementen mogen bekijken, maar toen we hier binnenkwamen, zag ik aan Frans dat het goed was. Hij stond op het balkon en hij straalde. Dat deed me erg goed”, zegt Riekie. Frans vult aan: “Als je altijd op dezelfde plek hebt gewoond, kun je je niet voorstellen hoe het ergens anders moet zijn. Hier viel alles op zijn plek. We werden hartelijk ontvangen door huismeester Paul van de Ven. Een gouden man, die ons met van alles en nog wat helpt. Daar zijn we enorm blij mee. En ook alle activiteiten die georganiseerd worden in de ontmoetingsruimte vinden we erg prettig. En wat ook erg belangrijk is: we merken aan onze kinderen dat ze het geweldig vinden dat wij hier nu wonen. Het is hier veilig, het ziet er prachtig uit, dicht bij het centrum én we hebben deze stap samen kunnen zetten. Het geeft rust. Daar word ik emotioneel van”, zegt Frans. “Als we dit geweten hadden, waren we eerder verhuisd.”

Met het oog op de toekomst

Riekie: “We hebben het echt gedaan met het oog op de toekomst. We betalen hier meer huur dan in de Mandolinestraat, maar daar staat tegenover dat we hier lagere energiekosten hebben. We besparen ook op benzine, omdat we hier in het centrum minder gebruik hoeven te maken van de auto. Al met al hebben wij de juiste beslissing genomen. En ons oude huis is nu beschikbaar gekomen voor een nieuw gezin, dat is ook mooi. Wij genieten hier en willen hier nooit meer weg.”



Overweegt u om kleiner te gaan wonen?

Als je, als huurder, overweegt om kleiner te gaan wonen, neem dan contact op met Area. We kijken dan samen naar de mogelijkheden en wat dit voor je betekent. We leggen uit wat wij wel en niet voor je kunnen doen. Een hogere huurprijs betekent niet altijd hogere woonlasten. Wij leggen het graag uit en denken mee.

Groene daken en bamboe gevels in De Bogerd

Het heeft letterlijk veel voeten in de aarde gehad, maar nu is het zover; nog voor de bouwvak wordt het nieuwbouwproject De Bogerd in Uden opgeleverd. Veertig woningen die op een bijzondere manier duurzaam zijn gebouwd. Een groene woonomgeving staat hierbij voorop.

Eén van de vijf pijlers van het Koersplan van Area is het realiseren van een groene woonomgeving. (zie pagina 18) Een groene omgeving is een prettige omgeving, waar het fijn wonen is. Groen zorgt voor biodiversiteit, een natuurlijk leven, wat goed is voor bewoners en uiteraard ook voor de vogels en de insecten.

Een bijzonder project

In het nieuwbouwproject De Bogerd is gekozen voor een groene woonomgeving. Dirk van den Tillaar is projectleider van Area en verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. "Over dit project is al een aantal jaren gesproken en het had vervolgens een moeizame opstart, maar de uitvoering loopt erg goed. Het is een bijzonder project. Veertig woningen worden gerealiseerd met groene daken en gevels van bamboe. Dat is redelijk uniek. Groene daken zie je vaker, meestal platte daken, maar in De Bogerd worden het groene hellende daken. Dat trekt veel bekijks. Van zowel omwonenden als van andere woningcorporaties."

Tuinman voor op het dak

"Een groen dak betekent een dak waarop geen dakpannen, maar sedum ligt. De sedum is uitgerold over kunststofkratjes, waarin een substraat zit dat het vocht langer vasthoudt", zegt Dirk van den Tillaar. "Het onderhoud van het dak wordt door Area verzorgd. Het is voor bewoners niet te doen om op een dak te klimmen. Daarom zorgt Area voor een tuinman die de daken controleert en onderhoudt. Er zijn op het dak veiligheidsvoorzieningen aangebracht, waar hij zich aan kan vastmaken. Hij houdt in de gaten of het dak in orde blijft. Er kunnen bijvoorbeeld ongewenst plantjes gaan groeien,

doordat vogels zaden laten vallen of door het vallen van eikels en noten vanuit de omringende bomen. Dat wil je niet op een dak."

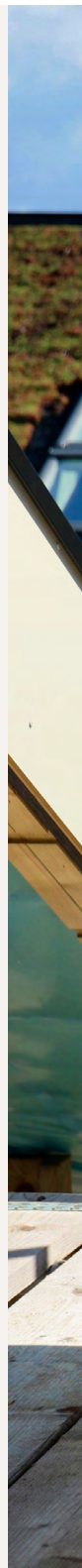
Het groene dak watergeven

"Regelmatig wordt gevraagd of het groene dak water moet krijgen. Dat is afhankelijk van het weer. Bij een langdurige droogteperiode moet het dak bewaterd worden. Dit wordt geregeld via een druppelleiding die in het dak verwerkt zit. Maar alleen wanneer het nodig is, zodat we de daken groen kunnen houden."

Hoe meer groen, hoe koeler

"Er is veel aandacht voor groen in dit project. Naast de groene daken is er een wadi aangelegd, die in verbinding staat met het naastgelegen park. De wadi voert het hemelwater af en zorgt voor een groene zone tussen de huizen. Het is geïnfilteerd in de grond waardoor het water niet de riolering inloopt. Als de wadi te vol is stroomt het water door naar het park. Deze wadi gaat ook ingericht worden om ontmoetingen tussen de bewoners te stimuleren.

Ook zijn er erfafscheidingen van hедера. Op de woningen aan de kopse kant zijn op de gevels slingerplanten aangebracht. Hoe meer groen, hoe koeler. Met de steeds warmer wordende zomers in Nederland gaat dit heel prettig zijn voor de bewoners. Niet alleen de groene omgeving, ook de goede isolatie van de woning, het isolerende glas en de installatie zorgen voor extra koelte. Dit gaan de bewoners zeker merken."





11

Ideeën voor meer groen in de wijk?

Deel ideeën voor meer groen in de wijk met mijn collega Jacqueline Dortmans, zij gaat graag met je in gesprek.

Bamboe gevels

"Area wilde in dit project houten gevels realiseren", zegt Van den Tillaar. "De aannemer koos voor bamboe. Bamboe is ijzersterk, onderhoudsvrij en zet niet uit of krimpt niet bij verandering van temperatuur. Het is een duurzaam natuurlijk product dat tijdens de groei veel CO2 opslaat. Dat is weer goed voor de natuur."

Dit is de toekomst

"Ik verwacht dat de bewoners hier fijn gaan wonen. Wanneer je onder andere kijkt naar de stikstofcrisis, zijn natuurlijke bouwmaterialen de toekomst. Dit wordt een succes en gaan we vaker doen. Straks bij de oplevering van De Bogerd hopen we samen met de gemeente een insectenhotel neer te zetten. Dat lijkt mij een mooie en toepasselijke ondersteuning van de goede samenwerking."



12 'Bij het Klantcontactcentrum staat luisteren en helpen centraal'

Voor allerlei vragen kun je terecht bij het Klantcontactcentrum van Area in Uden en Veghel. Zowel aan de balie, telefonisch of via de mail. Je wordt geholpen door een team van elf medewerkers dat je graag verder helpt. Wie zijn deze medewerkers en hoe ziet hun werkdag eruit? We kijken achter de schermen mee met Natasja en Linda.



Natasja en Linda zijn medewerkers van het eerste uur. Zij werken respectievelijk vijftien en negen jaar bij het Klantcontactcentrum.

De balie is geopend van 's morgens negen uur tot half een en op vrijdag van negen tot twaalf uur. Ook zijn we op dit tijdstip in de ochtenden telefonisch bereikbaar. Als je te lang moet wachten kun je een boodschap inspreken en dan word je in de middag teruggebeld. "We helpen aan de balie en aan de telefoon klanten met al hun vragen en problemen", zegt Linda. "In de middag gaan we aan de slag met zaken waarvoor we in de ochtend geen tijd hebben. Het verwerken van de post, ook die van de mailboxen, de informatie en de reparatieverzoeken die door bewoners in het huurdersportaal zijn gezet en de geplande afspraken. Wist je dat we jaarlijks zo'n 20.000 reparatieverzoeken krijgen? Ook zorgen we ervoor dat de kennisbank, computerprogramma's en processen up-to-date zijn, we beoordelen of urgentie-aanvragen doorgezet kunnen worden en we plannen onze eigen bezetting. Door al deze taken zijn de middagen net zo gevuld als de ochtenden."

De bewoner staat centraal

"Er is het een en ander veranderd in de dienstverlening naar onze bewoners in de afgelopen vijftien jaar", zegt Natasja. "Er wordt nu meer digitaal gewerkt, zoals met het huurdersportaal en het informeren via de website. Maar één ding is hetzelfde gebleven: de bewoner staat bij ons altijd centraal. Daar gaat het om. En dat blijf ik leuk vinden. Voorheen was het idee om honderd procent alles digitaal te gaan doen, maar daar zijn we van teruggekomen. In het nieuwe dienstverleningsbeleid is dit dan ook aangepast. Het blijkt dat mensen nog altijd graag contact hebben van mens tot mens. Bewoners willen graag iemand aan de telefoon, een luisterend oor en een gezicht zien achter de balie. Het is belangrijk dat mensen zich gehoord en gezien voelen. Daar zijn wij voor."

De meeste vragen handelen we zelf af

"De medewerkers van het Klantcontactcentrum handelen grotendeels de vragen zelf af," zegt Natasja. We zorgen met de bewoners voor oplossingen. We zoeken dingen uit en bellen achter zaken aan. We zijn mensen, geen robots, we nemen de tijd, daar waar het kan en zorgen dat klanten antwoord krijgen op hun vragen en goed geholpen worden. Werken aan het totaalplaatje; dat geeft enorm veel voldoening. Zo kun je echt iets betekenen. Het Klantcontactcentrum is een mooie plek om te werken."

Emoties

Niet alleen het digitaal werken is veranderd in de loop der jaren, ook de klanten zelf zijn veranderd. "Mensen zijn mondiger geworden en eisen meer", zegt Linda. "Emoties, bijvoorbeeld vanwege

krapte op de woningmarkt of overlast spelen een rol. We willen veel voor onze klanten doen, maar we kunnen niet alles. Je moet stevig in je schoenen staan bij het Klantcontactcentrum en soms ook nee zeggen. Wij hebben ons te houden aan gemaakte afspraken en beleid. Heel veel mensen begrijpen dit en bedanken ons voor onze tijd. Een enkeling heeft daar meer moeite mee. Dat begrijp ik, ik trek het mij nooit persoonlijk aan."



Area Ontmoet

Niet alleen bij het Klantcontactcentrum maar ook in de wijk is persoonlijk contact met de bewoners belangrijk. Binnenkort trekt de nieuwe Ontmoetingsbus onze wijken in en komt op plekken waar bijvoorbeeld groot onderhoud, nieuwbouw of op dat moment een goed gesprek nodig is. We nodigen bewoners uit om in de bus met ons in gesprek te gaan. Zo horen wij wat er speelt en kunnen we vragen beantwoorden. Als je de bus ergens ziet staan, loop gerust eens binnen!

Spreekuren in de wijk

Uden

In de wijkgebouwen in Uden hebben we vaste inloopspreekuren:
Wijkgebouw De nieuwe Pit, Bogerdstraat 19a
Wijkgebouw De Balans, Beatrixhof 470
Ontmoetingsplein Mellepark, Germenzeel 900
MuzeRijk, Klarinetstraat 4

Veghel

In Veghel ontwikkelen we met de gemeente Meierijstad en leefgoedpartners een ontmoetingsruimte bij het Kloosterkwartier. Op een later tijdstip komen we hier op terug.

maandag van 10.00 tot 12.00 uur
dinsdag van 9.00 tot 12.00 uur
dinsdag van 10.30 van 12.30 uur
donderdag van 9.00 tot 11.00 uur

'Samenwerking is nodig voor goede hulpverlening'

Area werkt met vele partners samen op het gebied van wonen. Zo ook met welzijnsorganisatie ONS Welzijn. Samenwerking is nodig voor een goede hulpverlening. Omdat het nooit alleen maar gaat over een woning of alleen maar over hulpverlening. Het is een totaalplaatje. Area en ONS Welzijn weten elkaar hierin te vinden.



ONS Welzijn is een organisatie die hulp biedt aan mensen van alle leeftijden met een vraag of een situatie die zijzelf niet alleen kunnen oplossen. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen, meedoen, financiën en zorg. Zij bemiddelen bij cliënten waar de nood hoog is. Daarbij werken zij vaak nauw samen met Area. Deze samenwerking zorgt er regelmatig voor dat voorkomen kan worden dat cliënten in een crisissituatie terechtkomen.

Kantoor in hetzelfde gebouw

Ralf Moonen en Suzanne Spierings zijn maatschappelijk werkers bij ONS Welzijn in Veghel. "Aan het Stadhuisplein in Veghel zit ONS Welzijn in hetzelfde gebouw als Area. "Dat is praktisch, want dat maakt het mogelijk even bij elkaar binnen te lopen en te overleggen", zegt Ralf Moonen. "Door die korte lijntjes kun je vaak snel iets regelen. Dat is fijn. De hulpvraag die bij ons terechtkomt is complexer geworden. Daardoor heb je elkaar harder en sneller nodig. Het is belangrijk dat medewerkers van ONS Welzijn en Area elkaar kennen."

Vrijwillige en laagdrempelige hulpverlening

"Area pikt bij hun huurders vaak signalen op. Bijvoorbeeld eenzaamheid of niet veilige thuissituaties. Zij overleggen daarover, met toestemming van de cliënt, met ons", zegt Suzanne Spierings. "Maar mensen kunnen ook zichzelf aanmelden of via familieleden. Wij zoeken dan contact. Wij bieden

vrijwillige en laagdrempelige hulpverlening. Regelmatig gaan medewerkers van ONS Welzijn en Area samen bij cliënten op huisbezoek. Dan kan sneller de situatie ingeschat worden en de juiste hulp worden ingezet. Preventief werken, proberen problemen voor te zijn, is erg belangrijk."

We kunnen het niet alleen

"Samenwerking is nodig, we kunnen het niet alleen", zegt Lisette Brus, medewerker van Area. "Problemen nemen overal toe. Je ziet veel eenzaamheid, mensen staan er steeds vaker alleen voor. Specialistische zorg wordt steeds minder geboden, dat merk je in de wijken. Wij zijn dan als hulpverlenende partners afhankelijk van elkaar; we moeten het samen doen. In Veghel helpt de gemeente hier goed in mee. Zij brengen ons samen en nodigen ons uit om mee te denken."

Crisissituatie voorkomen

"Het is erg prettig dat de samenwerking goed verloopt", zegt Ralf Moonen. "Zoals in crisissituaties. Onlangs hebben we samen de schouders gezet onder een situatie die speelde rondom een echtscheiding, waarbij ook kinderen waren betrokken. Emoties liepen hierbij hoog op en de situatie dreigde uit de hand te lopen. We hebben gekeken hoe we dit moesten aanpakken en hebben gesprekken gevoerd over hoe nu verder. De situatie bleek onhoudbaar. Wij hebben contact gezocht



met Lisette van Area. Gezamenlijk hebben we gezocht naar een oplossing en die ook gevonden. Hiermee werd voor het hele gezin een crisissituatie voorkomen.”

Geen beloftes die we niet kunnen waarmaken

“Daarom is het zo belangrijk dat wij elkaar weten te vinden”, vult Suzanne aan. “Omdat je samen meer kunt dan alleen. We zijn daarbij reëel in wat kan en wat niet kan. We hebben oog voor elkaars mogelijkheden en onmogelijkheden. We doen nooit beloftes die we niet kunnen waarmaken. Ik kan er lang op teren wanneer het lukt om samen een goede oplossing te vinden. Dat is fantastisch.”

Verhuren van woningen, leefbaarheid en welzijn

Lisette Brus: “We merken dat er steeds meer problematiek naar voren komt in de wijken. Verslaving wordt een steeds groter probleem, zeker bij de jeugd. Ook Area wordt daarmee geconfronteerd. Het geeft onrust in de wijken. Wij zijn niet meer alleen bezig met het verhuren van woningen, maar ook met leefbaarheid en welzijn. Wij hebben een signalerende functie. Zonder de samenwerking met organisaties zoals ONS Welzijn kun je het niet dragen. Het gaat niet alleen maar over een woning of alleen maar over hulpverlening. Het is het totaalplaatje dat ervoor moet zorgen dat we moeilijke situaties op de rit kunnen houden.”

15

“Preventief werken, proberen problemen voor te zijn, is erg belangrijk”



WIL JE MEER WETEN OVER
ONS WELZIJN, WAT ZIJ DOEN
EN KUNNEN BETEKENEN?
KIJK EENS OP:
WWW.ONS-WELZIJN.NL



'Geslaagde leefbaarheidsactie in oude Boerenbondgebouw'

Nadat in het oude Boerenbondgebouw, waar zich veertien appartementen bevinden, groot onderhoud was uitgevoerd, bleven er nog wensen van de bewoners over. Zoals het opknappen van de binnentuin en de bergingen. Met behulp van het leefbaarheidsbudget dat Area beschikbaar stelt, konden deze wensen, samen met de bewoners, worden uitgevoerd. In het appartementengebouw aan Bitswijk in Uden zijn de schouders er gezamenlijk ondergezet.

"Area vroeg via de mail of wij als bewoners wilden meedenken en meehelpen", zegt Roland Martinez van der Sangen. Sinds vier jaar woont hij in een appartement op de bovenste verdieping. Vanuit zijn woonkamer kijkt hij uit op de binnentuin. Daar was een opknappbeurt hard nodig, vond hij. "Twee dames die hier wonen namen hiertoe het initiatief. Ik vond het wel leuk om mee te helpen. Met veel mensen die bij elkaar leven komt er wel het een en ander kijken om samen iets te doen. Daarvoor moet iemand de kar trekken."

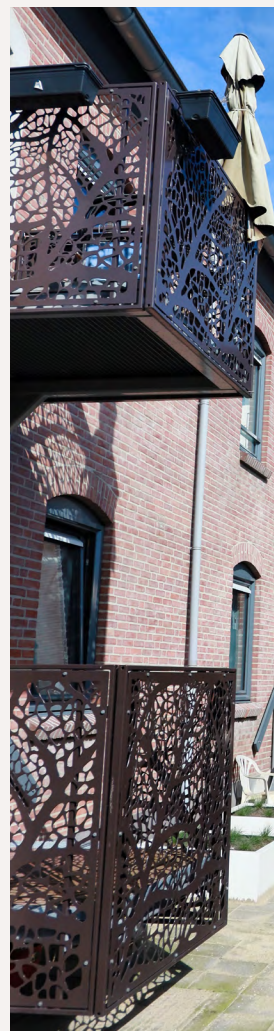
Opgeknapte bergingen

"Er wonen hier mensen van veel verschillende nationaliteiten. Iedereen heeft zijn eigen manier van doen. Je komt elkaar hier tegen

in het trappenhuis of je ziet elkaar op de balkons. Dan maak ik wel eens een praatje. Of ik help eens iemand met het invullen van officiële papieren bijvoorbeeld. Er werden hier veel spullen overal gestald. In de binnentuin, in de bergingen, overal stonden fietsen en oude meubels, van alles en nog wat door elkaar heen. Je wist nooit van wie de rommel was en waarom het er stond. Als één iemand daarmee begint dan stapelt zich dat op. Dat is niet prettig."

Leefbaarheidsbudget

"Met het leefbaarheidsbudget kon dit aangepakt worden. Eén berging is nu volledig ingericht als fietsenstalling met stallingsrekken. De tweede berging wordt nu gebruikt als berging voor privé eigendom-



“Het is een leuk initiatief om samen met andere bewoners iets te doen.”

LEEFBAAR-
HEID

men. In deze berging hebben alle bewoners een eigen locker om spullen in op te slaan. Voorheen werden er nog wel eens spullen gestolen. Nu kunnen duurdere fietsen er goed gestald worden omdat ze met een ketting aan een hekwerk vastgezet kunnen worden. Dit geeft een veel veiliger gevoel. Zo is ook het binnenterrein beter verlicht, zijn er plantenbakken geplaatst en is een ontmoetingshoekje gerealiseerd.”

Samen verantwoordelijk

“Ook de papiercontainers zorgen ervoor dat er minder rommel rondwerft. We hebben hier als bewoners een stuk gedeelde grond, daar zijn we samen verantwoordelijk voor. Het blijft nu netjes. Mede ook door de opruimactie die erna gehouden werd. Daarbij werden

bewoners aangespoord om hun eigen rommel op te ruimen of eventueel te verkopen. Wat overbleef werd door Area opgehaald. Daarbij moest je dus zorgen dat wat je niet kwijt wilde een eigen plekje kreeg. Hierdoor is het nu behoorlijk opgeruimd. Dat is prettig.”

Leuk initiatief

“De leefbaarheidsactie is wat mij betreft heel prima verlopen. Op het kantoor bij Area hebben we een soort voorlichtingsbijeenkomst gehad. Daar werd met tekeningen uitgelegd wat de plannen waren. Via de mail werden we daarna goed op de hoogte gehouden. Er werd geluisterd naar onze wensen. Zij lieten vervolgens tijdig weten wanneer er dingen gingen gebeuren. Het is een leuk initiatief om samen met andere bewoners iets te doen. Men leert elkaar zo kennen. Dat is beter dan elkaar voorbijlopen in het trappenhuis. Dit project is voor mij precies genoeg. Het moet voor mij wel behapbaar zijn, niet teveel in één keer. Nu het voorjaar eraan komt en mensen weer meer gebruik gaan maken van hun balkon en van de gezamenlijke binnentuin, zullen we elkaar weer meer spreken. Dan kan de barbecue aan.”

Heb jij een goed idee om mensen met elkaar te verbinden of draagt jouw idee bij aan de uitstraling of veiligheid van jouw buurt? Dat vinden wij fantastisch en we doen graag met je mee. Meld dit dan via www.areawonen.nl/leefbaarheid.



Koersplan 2023

Samen met onze belanghouders, medewerkers en bewoners hebben we ons nieuwe koersplan geschreven. Hierin staat waar we ons de komende jaren op richten.

Ben je geïnteresseerd? Het uitgebreide koersplan is te lezen op onze website of via de QR-code



Wijkteams zijn vast aanspreekpunt en zijn zichtbaar in de wijk



Bewustwording voor samenleven met verschillende bureu.

Leefbaarheid

Onze wijken zijn schoon, veilig en toegankelijk, met ruimte om elkaar te ontmoeten



Bij Area bouwen we samen aan een betere toekomst. We houden tijd, aandacht en geld over voor mensen die ons nodig hebben.

Voor jou dus. We richten ons op drie uitdagingen. Samenwerken aan woongeluk, betaalbaar wonen en duurzaam leven



We bouwen extra woningen voor ouderen...

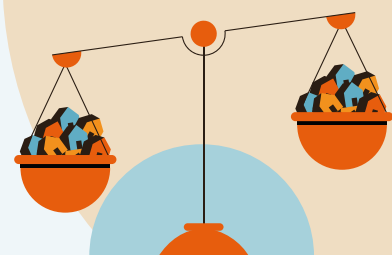
Betaalbaar wonen



...op korte termijn voor jongeren en starters...



Beschikbaar



area

Laat wonen leven

...en jonge gezinnen
met een lager inkomen.

Duurzaamheid

30%

hergebruikte materialen toepassen
bij onderhoud en renovaties

30%

biobased materialen toepassen
bij nieuwbouwprojecten.

2045

In 2045 zijn al onze woningen
energie-neutraal

600
nieuwbouw
woningen

MEIERIJSTAD

2025

kans voor verschillende
doelgroepen om een
woning te krijgen meer
in evenwicht.

Wonen en zorg

2030

woningen met
zorgvoorzieningen
beschikbaar voor
iedereen die ze
nodig heeft

Gemengde complexen waar
jong en oud elkaar ontmoeten
en helpen

Kwaliteit

Onze duurzaamheidsambitie
zorgt voor een hogere kwaliteit
van onze woningen in 2030.

19

Huurprijsaanpassing

1 juli 2023

Dit jaar verhoogt Area de huren met 2,5 %. Maar niet voor iedereen. Een grote groep huurders krijgt een huurverlaging en huurders met een middenhoog of hoog inkomen krijgen een hogere huuraanpassing. Deze huuraanpassingen gaan in per 1 juli van dit jaar. Huurders worden in april en mei geïnformeerd.

Voor nu en de toekomst

Huuropbrengsten zijn voor Area de belangrijkste bron van inkomsten. Ze doet er alles aan om dat geld zo goed mogelijk in te zetten. Hoeveel geld is er nodig om woningen te bouwen en te verduurzamen, maar ook om de dienstverlening te verbeteren maakt Area inzichtelijk in een begroting. Dat doet ze jaarlijks, maar ook voor de langere termijn. Zo zorgt Area ervoor dat ze een gezonde organisatie is, zodat zoveel mogelijk huurders een

goede woning hebben met betaalbare woonlasten én dat we als organisatie niet in de problemen komen als het tegen zit.

Afschaffing verhuurdersheffing

De jaarlijkse verhuurdersheffing is dit jaar door de overheid gelukkig afgeschaft. Dat geldt zet Area natuurlijk in voor het bouwen en het verduurzamen van woningen. Maar door de hoge kosten voor bouwmaterialen, beheer en onderhoud kan dat nu minder dan Area graag had gezien.

Hulp bij financiële problemen

Het is niet altijd makkelijk om rond te komen. Huurders die het zwaar hebben of krijgen helpen wij graag. Hiervoor werken we ook intensief samen met de gemeenten Maashorst en Meierijstad.



Area koopt gedeelte Kloosterkwartier Veghel

Area koopt gedeelte Kloosterkwartier Veghel

Onlangs heeft Area een grote aankoop gedaan van maar liefst 178 sociale huurwoningen. Een groot deel van het Kloosterkwartier -het Klooster van de Franciscanessen in Veghel- heeft Area overgenomen van Zenzo Maatschappelijk Vastgoed.

Sociale huurwoningen in hartje Veghel

Met deze overname bieden we straks veel huurders een woning in een fantastische groene omgeving, midden in het centrum van Veghel. Het Kloosterkwartier belooft het maatschappelijk 'hart van Veghel' te worden; een wijk voor iedereen! Een wijk met uitstraling, veel groen en ruimte en waar we elkaar zien. De 178 appartementen zijn divers, van klein tot groot (45 m² - 90 m²) en heeft daarmee verschillende huurprijsklassen.

Het eerste nieuwbouw complex met 64 appartementen is al in aanbouw en wordt begin 2024 opgeleverd. Het

bestaande Moederhuis wordt verbouwd en krijgt 50 appartementen. Deze verbouwing start medio 2024 met een verwachte oplevering in 2025. De bouw van het tweede nieuwbouw complex met 64 appartementen aan de Meester van Coothstraat volgt als laatste, de oplevering daarvan wordt verwacht in 2026.

Samenwerking in LeefGoed Veghel

Onderdeel van de aankoop is ook de kapel en het Ontmoetingscentrum, het zogenaamde Leefgoedcentrum. De partners van LeefGoed Veghel gaan hier intensief samenwerken vanuit zorg, welzijn, wonen en leren, waarin het Ontmoetingscentrum dé plek voor de bewoners van het Kloosterkwartier én de inwoners van Veghel is.

Meer informatie?

Wil je meer informatie en de ontwikkelingen volgen? Kijk op onze website: www.areawonen.nl/kloosterkwartier



Mooie foto's van onze huurders

Op onze kantoren in Uden en Veghel hangen mooie nieuwe foto's van onze bewoners. Vorig jaar fotografeerde leden van Fotoclub Veghel een aantal bewoners van Area. Deze foto's hangen nu op de kantoren en worden ook gebruikt voor andere uitingen van Area. De fotomodellen en fotografen nodigden we samen uit op kantoor om naar het resultaat te komen kijken. Als dank ontvingen de modellen een afdruk van de foto en een VVV bon.



22 Start bouw 45 sociale huurwoningen aan de rand van Uden

Maandag 13 maart is de bouw van 45 sociale huurwoningen in De Ruiter aan de rand van Uden officieel gestart. Samen met bouwbedrijf Hendriks Coppelmanns werd stil gestaan bij dit feestelijke moment.

Hendriks Coppelmanns bouwt voor Area 45 energieneutrale woningen, verdeeld over acht blokken. De hoek- en tussenwoningen hebben een traditionele architectuur en zijn bestemd voor starters en jonge gezinnen. Er worden hier voornamelijk woningen met twee slaapkamers gebouwd. Tien woningen krijgen drie slaapkamers. Naar verwachting worden de woningen begin 2024 opgeleverd.

Wil je op de hoogte blijven van dit project? Kijk dan op: www.areawonen.nl/projecten.





Grasvezelisolatie

Biobased bouwen de nieuwe norm

De overtuiging van Area is dat biobased bouwen, met hout en andere natuurlijke materialen, de nieuwe norm wordt.

Welke natuurlijke materialen?

Grasvezelisolatie is een van deze natuurlijke materialen. Grasvezelisolatie wordt gemaakt van stro, vezelhennep, vlas en sorghum. Het grasvezelisolatiemateriaal wat Area zal gebruiken komt van een lokale boer uit Volkel. Half maart zijn de eerste hectares door de boeren ingezaaid. In het najaar worden de materialen geoogst. Van de vezelgewassen wordt het isolatiemateriaal gemaakt dat Area, dit jaar nog, in haar woning gaat verwerken.

Waarom grasvezel isolatie?

Een groot voordeel van natuurlijke isolatie is dat deze zomerkoel en winterwarm is. Daarnaast zorgen natuurlijke isolatiematerialen voor een veel gezondere woning. Ze slaan CO₂ op in plaats van dat ze deze uitstoten en deze materialen hebben een veel lagere milieubelasting dan traditionele isolatie.

Areandere praat

Op 'n mooie zonnige middag zat ik in mijn roze wolk, op 'n bankje aan het plein 'n beetje om me heen te kijken. Wat opviel was de sombere, kleurloze uitstraling van de grijs/zwarte tegels. “Wat zou het toch mooi zijn wanneer deze tegels geschilderd zouden worden in vrolijke kleuren,” dacht ik.

Een palet van rode, blauwe, gele, groene, roze, paarse en lila kleuren zou het plein en dus ook de kinderen opvrolijken.

Ik maakte 'n plan van aanpak; er moest betonverf en kwasten gekocht worden maar dat kost veel geld. Dus ging ik naar de gemeente, die zou er wel oren naar hebben.

Maar de zwartgallige ambtenaar gehuld in een donkergrijs kostuum, zag mijn plan niet zitten. “Waarom zouden we daar gemeenschapsgeld instoppen? Dat is toch weggegooid geld,” zei hij tegen me. Maar ik wist hem te overtuigen en kreeg subsidie voor mijn plan.

En op een zonnige woensdagmiddag, kwamen alle kinderen op het schoolplein, gewapend met kwasten en vele kleuren verf en toverden we het schoolplein om in een vrolijk kleurrijk geheel. De gemeente betaalde zich blauw en de kas kwam bijna in het rood maar het doel heiligt de middelen.

De kinderen speelden vrolijk op het kleurrijke plein. En dat is mooi want: “De jeugd heeft de toekomst en die mag best een beetje vrolijker en kleurrijker zijn, toch?”

Cor van den Broek

