

areander 10 area jaar

Magazine | 2022

april

Iets voor je buren doen is belangrijk

*‘Stof tot aan
de nok, maar het
eindresultaat
mag er zijn’*

‘Samen is altijd
prettig; we zijn niet
op de wereld om te
vereenzamen’

Column
Hoeksteen

area

Laat wonen leven

Magazine voor huurders van Area in de regio Uden-Veghel

10

Lichtpuntjes



12

Op de
Groene
stoel



16

Een dag
uit het leven
van...



INHOUDS- OPGAVE

03

Voorwoord

04

Memo

06

In de wijk: Maatschappelijk Mooi

08

Beter een goede buur:
Bewoners De Cour

10

Lichtpuntjes

12

Op de groene stoel

14

Op de koffie bij...

16

Een dag uit het leven
van: Norbert Verheijen

18

Bewonersraad

19

Flexwoningen in Meierijstad

20

Uitgelicht

22

10 jaar Area

24

Column Hoeksteen: Areandere praat

Colofon

Coördinatie:

Sandra van Gerwen, Area

Tekstredactie:

Marianne Peters, Taalhof

Ontwerp en opmaak:

Fabio Serra, ontmoetSjoerd.nl

Fotografie:

Vincent van den Hoogen
Gijs Jacobs

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.



Dubbel

3

Dit jaar bestaat Area 10 jaar. In deze afgelopen jaren is er veel gebeurd. We hebben veel gedaan, zoals het bouwen van nieuwe woningen, duurzaam renoveren en zonnepanelen plaatsen. We hebben ook tegenvallers gekend, zoals het invoeren van de verhuurderheffing, dat ons zo'n zes miljoen euro per jaar aan extra belasting kostte. Al met al denk ik dat we serieus werk maken van ons belangrijkste doel: betaalbaar en duurzaam bouwen en beheren voor mensen die ons écht nodig hebben.

**Jan van
Vucht**

Directeur-
bestuurder
Area

We hebben plannen om er een feestelijk jaar van te maken, want we hebben samen mooie dingen bereikt waar we trots op zijn. Daarover lees je verderop in deze Areander meer.

Maar deze festiviteiten worden op dit moment behoorlijk overstemd met het treurige nieuws uit Oekraïne. De gevolgen van deze verschrikkelijke oorlog komt dagelijks bij ons binnen via de tv, sociale media en de kranten. En we merken ook de gevolgen door de vluchtelingenstroom. We willen als Area de vluchtelingen graag helpen, maar het moet ook weer niet ten koste gaan van al die andere woningzoekenden. We zien ook de prijzen van energie schrikbarend stijgen en ik snap dat dit voor

veel van onze huurders pijn doet in de portemonnee. Met zonnepanelen en het sneller isoleren van woningen proberen we onze huurders ook hierbij te helpen.

Een dubbel gevoel dus. Aan de ene kant zijn het zware tijden voor iedereen. Aan de andere kant willen we op een feestelijke manier delen dat we trots zijn op wat we doen en bouwen en renoveren we verder in het belang van huurders en woningzoekenden.

Ik kijk met trots terug op de afgelopen tien jaren en kijk vol goede moed en vertrouwen uit naar de volgende tien jaar Area.

***“we hebben
samen mooie
dingen bereikt
waar we trots
op zijn.”***

MEMO

Spreekuren in de wijk

Onze sociale teams zijn regelmatig in de wijk te vinden en hebben ook spreekuren. Een overzicht van de spreekuren:

Uden

Wijkgebouw De nieuwe Pit, Bogerdstraat 19a
Wijkgebouw De Balans, Beatrixhof 470
Ontmoetingsplein Mellepark, Germenzeel 900
MuzeRijk, Klarinetstraat 4

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

Veghel

Kantoor Area, Stadhuisplein 2
Leefgoed Veghel, Deken van Miertstraat 6

binnenkort geopend. Info volgt
inloop start in de loop van 2022. Info volgt.



oproep

Delen met andere huurders

Heb je ook een leuke activiteit of bericht dat je wilt delen met andere huurders via de Areander?

Laat het ons weten en mail het naar communicatie@areawonen.nl.

We zijn op zoek naar fotomodellen

We willen onze beeldbank aanvullen met nieuwe foto's. Deze foto's gebruiken we voor onze communicatiemiddelen zoals de website, brochures, folders en sociale media.

Vind jij het leuk om gefotografeerd te worden? **Laat het ons weten via:** communicatie@areawonen.nl

(Je krijgt natuurlijk ook zelf de foto's.)

MuzeRijk houdt je fit!

5

Uitnodiging voor senioren in Uden

In wijkcentrum MuzeRijk, Klarinetstraat 4 in Uden is op 10 februari jongstleden, met een eerste groep van vijftien enthousiaste deelnemers, een uniek project voor senioren gestart.

Het zorgen voor en behouden van fysieke en mentale fitheid staat daarin centraal. Het programma heeft twee onderdelen:

1. Bewegen voor senioren – 45 minuten onder professionele leiding en daarna
2. Gezellig napraten en sociale omgang onder het genot van een drankje, met muziek (regelmatig live) die mede door de deelnemers wordt gekozen.

Kosten slechts €3,- per keer, koffie/thee de eerste vier weken gratis, daarna €1,00.

Twee jaren Corona waren een forse aanslag op onze fysieke en mentale gezondheid. 'MuzeRijk houdt je fit' doet daar wat aan. Wij nodigen senioren uit daarvan te profiteren door mee te doen.

Voor informatie of om je op te geven, bel met of e-mail naar:
Koos Michilsen, projectmanager

E-mail koos@safedoc.nl
Mobiel 06-19 46 87 54

Doe je ook mee?



6 Een mooie hechte woongroep creëren, waar iedereen een plek heeft

Aan de loopkantstraat in Uden is de bouw van een appartementencomplex met 39 appartementen bijna klaar. In dit complex wordt het nieuwe wooninitiatief 'Maatschappelijk Mooi' gestart. Bewoners gaan hier samen met cliënten van zorgorganisatie Labyrint Zorg&Werk een woongroep vormen waarbij omzien naar elkaar voorop staat. In deze fijne en veilige woonomgeving zorgen burensamen voor een goede sfeer. Dit initiatief van Hendriks Coppelmans, gemeente Maashorst, Labyrint Zorg & Werk en Area opent in mei haar deuren.

"De toekomstige bewoners hebben bij Area moeten solliciteren door middel van het schrijven van een motivatiebrief waarom zij willen samenwonen en willen samenwerken met cliënten van Labyrint. Een aantal van hen, die wij ambassadeurs noemen, gaan in deze woongroep gekoppeld worden als buddy aan de bewoners van Labyrint. Dat betekent dat zij iets voor elkaar over moeten hebben. Maar ook dat zij zich zes uur per maand moeten inzetten voor de activiteiten die de vereniging ontplooit.

Daar staat een vergoeding tegenover. Area houdt in de gaten of er aan die verplichting voldaan wordt, anders stopt de vergoeding", zegt Maaïke van Orsouw, coördinator leefbaarheid/projectleider sociaal bij Area. "We hebben een mooie groep bewoners gevonden. Mensen die in de zorg werken, een vrachtwagenchauffeur, een accountant, iemand met affiniteit met schoonmaken. Heel divers en gemêleerd."





'Ambassadeurs'
van het eerste uur

Wekelijkse ontmoetingsactiviteiten

Toekomstige bewoners en ambassadeurs Joep (25) en Bas (31) hebben er veel zin in om deel te gaan nemen aan deze woongroep. "Vanaf het begin is een aantal ambassadeurs bij dit initiatief betrokken en hebben meegedacht. Het voelt goed dat het bijna zover is", zegt Joep. "Het lijkt me heel fijn om niet alleen te hoeven wonen en met elkaar te kunnen gaan optrekken. Er zijn wekelijkse ontmoetingsactiviteiten, zoals filmavonden, een eetclubje, gezamenlijk schoonmaken en de tuin bijhouden. Een van de appartementen is ingericht als activiteiten/ontmoetingsruimte en daarbij zit ook een kantoor voor de medewerkers van Labyrint, die op werkdagen aanwezig zijn en 24 uur per dag bereikbaar. Dat voelt goed en veilig. Ik ben zelf uiteraard geen hulpverlener, maar wil wel mijn steentje bijdragen."

Iets terugdoen voor een ander

Bas vindt het vooral belangrijk dat de woongroep steun verleent aan een ieder die er woont. Ik weet als geen ander hoe het is om in een kwetsbare doelgroep te vallen en af en toe hulp nodig te hebben. Ik heb verslavingsproblematiek gekend en ben nu vijf jaar clean. Op deze manier kan ik voor anderen iets terugdoen. Ik weet dat het niet erg is om hulp te vragen en hulp te ontvangen. Ik sta er helemaal open voor om met de mensen van Labyrint samen te wonen. Zij zijn (jong)volwassenen met een geestelijke of licht verstandelijke beperking, die begeleiding nodig hebben. Verder zijn zij gewoon mensen zoals jij en ik. Dat stempel is helemaal niet nodig en door samen te leven valt dat stempel hopelijk snel weg. Het is mooi om hen te kunnen gaan ondersteunen. Een mooie hechte woongroep creëren, waar iedereen een plek heeft, geweldig is dat."



Stapsgewijs

De bewoners van Labyrint komen stapsgewijs in het nieuwe wooncomplex wonen. Door niet iedereen tegelijkertijd in te huizen, zal op een rustige manier een start gemaakt kunnen worden. De eerste drie bewoners worden op 11 mei welkom geheten bij 'Maatschappelijk Mooi'.



‘Niet iedereen heeft vrienden die dagelijks op bezoek komen’

Jan Smets en zijn partner Hennie Luckassen vinden het niet meer dan normaal om iets voor hun burens te doen. In hun wooncomplex aan De Cour in Uden hebben zij het initiatief ‘Goedemorgen’ in het leven geroepen. Om naar elkaar om te zien en klaar te staan voor een ander; dat vinden zij belangrijk. “Je doet iets voor je burens, maar je doet het tegelijkertijd voor jezelf. Want het geeft mij rust wanneer ik weet dat iedereen in orde is”, zegt Jan Smets.

Sinds twee jaar wonen zij in De Cour. Voorheen woonden zij in Eindhoven en waren daar erg betrokken bij buurtgenoten. “Het hoort erbij als je met elkaar leeft”, zegt Hennie. “Hier in het gebouw wonen vooral ouderen. Het idee dat hier misschien ongemerkt mensen zouden zijn die het moeilijk hebben, vond ik niet prettig. Mijn broer is in Eindhoven op 58-jarige leeftijd onverwacht dood in zijn woning aangetroffen. Hij is alleen gestorven. Dat was vreselijk. Dat gun je niemand en wil je nooit meer meemaken.”

Goedemorgen

“Niet iedereen heeft familie of vrienden die dagelijks op bezoek komen en een vinger aan de pols kunnen houden. Veel mensen zijn op zichzelf”, zegt Jan. “Voor diegenen in dit wooncomplex die hier behoefte aan hadden hebben we het kaartsysteem ‘Goedemorgen’ bedacht. Wanneer mensen ‘s morgens wakker worden, zetten zij een smiley-kaart voor het raam, zodat we weten dat alles in orde is. Deze kaart hebben zij ‘s nachts in hun slaapkamer met achterop ons telefoonnummer in geval van nood.



In de loop van de ochtend controleren wij of de kaarten er staan, zo niet dan komen we later nog een keer terug. Als er dan nog geen kaart staat, bellen we aan om te kijken of alles in orde is. We hebben de sleutelcode van het appartement en kunnen zo nodig hulp inschakelen.”

Laagdrempelig zonder regeltjes

“Mensen melden ons wanneer ze ziek zijn, op vakantie gaan of in het ziekenhuis liggen. Het is laagdrempelig en niet gebonden aan officiële regeltjes. Dat is fijn. Gewoon elkaar in de gaten houden en hulp bieden wanneer nodig, daar gaat het om. We hebben een schriftje aangelegd met contactgegevens van familie, die wij dan kunnen bellen. Wanneer het nodig is kunnen we contact opnemen met de gemeente voor hulp van ‘Bemoeizucht’. Die nemen dan dingen over.

***‘Je doet iets voor je burens,
maar je doet het tegelijkertijd
voor jezelf.’***

Veiligheid

Familieleden vinden ons ‘Goedemorgen’-initiatief erg prettig. Het geeft veiligheid. Er is maar weinig voor nodig om iemand die alleen is in de gaten te houden. Voor ons is het een kleine moeite. Sommige mensen vinden het een drempel om zich aan te melden. Zij willen nog niet onder ogen zien dat ze eventueel hulp nodig hebben. Maar als de drempel genomen is, zijn ze blij. Zorg van tevoren dat je dingen goed geregeld hebt. Denk erover na wat het betekent als je hulpbehoevend wordt. Zorg dat je een ziekenhuistas hebt klaarstaan. Mensen denken te snel dat alles wel geregeld wordt en goed komt. Dat is niet altijd zo.

Grenzen

Er zijn wel grenzen aan wat mensen aan ons kunnen vragen en wat wij willen doen. We willen geen taken overnemen van de thuiszorg en wanneer iemand kinderen heeft, moeten zij bijspringen. Onze taak is de vinger aan de pols houden. En dat doen wij met veel plezier.”





‘Ingeloot op een prachtige locatie, tussen het centrum en de Noordkade’

10

Eind maart zijn de appartementen in het nieuwbouwcomplex van Area aan de Hoogstraat in Veghel opgeleverd. De 23-jarige Maud Kanters uit Erp was een van de eerste nieuwe bewoners die voor een appartement werd ingeloot. Dolblij is ze ermee. Ze weet dat het tegenwoordig niet makkelijk is als jongere om aan een woning te komen. Jarenlange wachtlijsten voor huurwoningen en onbetaalbaar hoge prijzen voor koopwoningen maken het jongeren bijzonder moeilijk om een eigen plek te vinden. Inmiddels heeft ze de sleutel van haar eerste appartement.

“Ik ben jaren op zoek geweest naar een woning”, zegt de Erpse, die in haar geboortedorp werkzaam is in de kinderopvang. “Toen ik eindelijk met mijn toenmalige vriend een woning kon betrekken, ging mijn relatie uit. Ik kon de huur niet in mijn eentje opbrengen en dus ging dat niet door. Het is super lastig om aan een woning te komen. Met een wachtlijst van bijna negen jaar, geef je bijna de hoop op.

Ingeschreven via www.OnsHuiz.nl

Hoewel ik werk in Erp wilde ik graag in Veghel wonen. Ik heb een band met Veghel, ik heb er op school gezeten en er woont familie. Op OnsHuiz.nl waar het woningaanbod van Area en Woonmeij staat zag ik dat er, naast een aantal wachtlijstwoningen, ook inlootappartementen beschikbaar kwamen aan de Hoogstraat. Op die laatste heb ik mij ingeschreven. Op mijn leeftijd is dat de enige kans die je maakt. Je moet het dan echt hebben van loting.

“Ik heb een band met Veghel, ik heb er op school gezeten en er woont familie.”

Met beide handen aangegrepen

Toen ik een mailtje kreeg met de uitnodiging om bij Area op het kantoor langs te komen, kon ik mijn geluk niet op. Ik was de eerste die ingeloot was en mocht een appartement uitkiezen. Ik heb deze kans met beide handen aangegrepen. Ik heb gekozen voor een appartement op de begane grond, met een kleine tuin en een extra voordeur aan de straatkant. En dan ook nog eens op een prachtige locatie, tussen het centrum en de Noordkade. Dat kon niet beter.



‘Eindelijk mijn eigen woning, ik kijk er naar uit!’



Een plek voor mijzelf

Het is er nu dus echt van gekomen en daar ben ik zo blij mee. Area houdt mij prima op de hoogte. Zo liep de oplevering twee weken uit, maar dat was voor mij geen probleem. Tijdens de bezichtiging in maart vond ik het super leuk daar veel jonge mensen te zien.

Ik ben nu druk met schilderen en het leggen van de vloer. De meubels die ik besteld heb, worden als het goed is, deze maand geleverd. Ik besef nu des te meer dat ik geluk heb gehad dat ik ingeloot ben. Om mij heen hoor ik van vrienden hoe moeilijk het is om iets te vinden.

Uiteindelijk is het mijn droom om een eigen huis te kunnen kopen. Dat echt alles van mezelf is. Dat zal nog niet meevallen, denk ik. Daarom ben ik voorlopig erg blij dat dit op mijn pad is gekomen. Ik geniet ervan om aan de slag te zijn met het inrichten van mijn eigen plekje en 's avonds rust te vinden na de werkdruk op de kinderopvang."



Maud Kanters

Een van de eerste nieuwe bewoners die voor een appartement werd ingeloot

‘Stof tot aan de nok, maar het eindresultaat mag er zijn’

Van september tot en met december vorig jaar vonden onderhoudswerkzaamheden en het energiezuiniger maken van de woningen in Uden West plaats. Een groot project, wat om veel voorbereiding en een goede uitvoering vraagt. Op Lambertusstraat nummer vijf woont sinds acht jaar Nathalie Wellens. In haar huis is de zolder geïsoleerd, zijn nieuwe ramen en kozijnen, een nieuwe voordeur en een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst. Ook kwam er een nieuwe keuken en als laatste zonnepanelen op het dak. Nathalie is blij met deze verbeteringen aan haar huis en minstens net zo blij dat de werkzaamheden erop zitten. Met het stof van de woonkamer tot aan de nok is ze wel klaar. Maar het eindresultaat mag er zijn.

12

“Ik had van tevoren zoveel mogelijk spullen weggedaan. Het geeft de gelegenheid weer eens goed te kijken naar alles wat je in huis hebt. Zo kwam ik oude lakens van mijn oma tegen. Die kwamen van pas bij het stofvrij houden van mijn spullen. Ook had ik veel spullen in plastic dozen met deksels opgeruimd. Maar tegen stof kun je moeilijk vechten. Dat vond ik terug tot in de kasten. Area had containers geplaatst voor het grof afval, waarvan door de buurtbewoners goed gebruik werd gemaakt. De werklui van aannemer Caspar de Haan waren nooit te beroerd hierbij een handje te helpen of een kruiwagen uit te lenen.

Werkschema

Bij de aanvang van het project hadden alle bewoners een papieren werkschema gekregen, met een praktisch overzicht van wat er allemaal ging gebeuren. Dat heeft maandenlang op mijn keuken deur gehangen. Ik wist hierdoor waar ik aan toe was. Bij mij zijn ze begonnen met de zolder. Daar ging direct in het begin veel mis. Dat vond ik moeilijk, want het gaf me geen vertrouwen voor de rest van de klussen die nog moesten plaatsvinden. Het is gemeld bij Area, maar het is nog niet opgelost. Ik hoop dat dat snel

gaat gebeuren. Hierdoor was ik wel gespannen toen de ramen eruit moesten. Zou dit wel goed gaan? Ik moest werken en heb in vertrouwen de sleutel aan de werklui afgegeven. Toen ik 's avonds thuiskwam zaten alle ramen en de nieuwe voordeur erin. Het zag er goed uit. Geweldig was dat.

Ijsjes, cake en kerstkransjes

In de hoekwoning was een modelwoning ingericht. Daar zaten de mensen van Area en de aannemer, als aanspreekpunt voor de straat. In containers in de tuin werd met elkaar geluncht. De sfeer was daar opperbest. Toen het dertig graden was heb ik iedereen getrakteerd op ijsjes. In de loop van de maand bakte ik cake en later kocht ik kerstkransjes. Ze kenden mij inmiddels allemaal. Dat was erg gezellig, het waren prettige mensen om over de vloer te hebben. Toen de schilder klaar was en vertrok stak hij zijn hand op en riep: tot over vijf jaar!

“Qua comfort ben ik er nu in ieder geval al veel op vooruit gegaan.”

Comfort

Door alle aanpassingen heb ik een huurverhoging gekregen van elf euro per maand. Dat vind ik op jaarbasis best veel. Maar ik hoor van andere bewoners dat ze zo'n zestig euro per maand terugverdienen met de zonnepanelen. Dat zou super zijn. Qua comfort ben ik er nu in ieder geval al veel op vooruit gegaan."



14

‘Samen is altijd prettig; we zijn niet op de wereld om te vereenzamen’

Sinds zes jaar woont Lies Haans in het wooncomplex Stadhuisplein in Veghel. Vorig jaar bestond dit gebouw dertig jaar. En zaterdag 2 april was hiervoor het feestje. Samen met Area en bewoners werd nagedacht over een feestlocatie en de invulling van de bijeenkomst. Het wooncomplex kent geen bewonerscommissie. Het is vooral Lies Haans die de taken van het verenigen van bewoners op zich neemt.

“Er wonen nog vier bewoners van het eerste uur hier in het complex. Zij zijn inmiddels op leeftijd natuurlijk, maar doen nog graag mee aan een feest om het dertigjarig bestaan te vieren”, zegt Lies Haans. “Toen ik hier zes jaar geleden kwam wonen werd er door bewoners niet veel georganiseerd, niet zoals in de beginjaren van het gebouw. Iemand stelde voor een maandelijks koffie-uurtje te organiseren in een van de gezamenlijke ruimtes in het gebouw. Area hielp mee om deze ruimte in te richten met vloerbedekking en meubilair.

Ons Welzijn en Area hebben een samenwerking waardoor vrijwilligers van Ons Welzijn kunnen meehelpen met het opzetten van dit soort activiteiten. Ik ben daar zelf vrijwilliger en dus ben ik in ons complex de kar gaan trekken, inmiddels samen met enkele andere enthousiaste bewoners.

Even aanbellen en vragen hoe het gaat

Het is leuk iets voor een ander te doen. Vaak zijn kleine dingen al voldoende. Met kerst versier ik de hal en toen door

“We organiseren elke maand een koffie-uurtje.”

corona het koffie-uurtje niet meer door kon gaan, heb ik persoonlijk bij elke bewoner van de 29 appartementen een bosje hyacinten met koekjes en een kerstkaart langs gebracht. Zo zag ik iedereen even en dat vind ik belangrijk. Even aanbellen, vragen hoe het gaat, heeft iemand iets nodig, kan ik iets doen? Niet iedereen heeft een groot netwerk en dan is die vinger aan de pols belangrijk. Samen is altijd prettig; we zijn niet op de wereld om te vereenzamen. Ik voel mij hier veilig en ik vind het belangrijk dat hetzelfde voor anderen geldt.

Bij klachten zelf actie ondernemen

In de gezamenlijke ruimte heb ik een keer drie boeken neergelegd met een briefje dat de boeken geleend en geruild mochten worden. Inmiddels is er een boekenkastje ontstaan. Leuk is dat. Als er iets is of er zijn vragen, bijvoorbeeld over het koffie-uurtje, een verstopte afvoer of de voordeur die niet sluit, dan loopt het contact met Area prima. Ze zijn er zo. Ik vind het wel belangrijk dat bewoners weten dat ze bij klachten niet bij mij moeten aankloppen. Daar moeten zij zelf actie op ondernemen.

Dertigjarig bestaan

Gelukkig kan het koffie-uurtje nu ook weer plaatsvinden. Dan horen we weer hoe het met iedereen gaat. Hebben er mensen in het ziekenhuis gelegen? Gaat er in de familie iemand trouwen? Het is fijn om op de hoogte te blijven. Je merkt dat door de lange coronaperiode de mensen elkaar - en vooral de nieuwe bewoners - minder goed kennen. Daarom is het goed dat we aandacht gaan besteden aan het dertigjarig bestaan van het gebouw. Wie weet wat daaruit voort komt. Ik heb persoonlijk bij iedereen de uitnodigingen langsgebracht. Er hebben zich inmiddels al mensen gemeld om mee te helpen.”



Geringe huuraanpassing voor 2022

16

Elk jaar op 1 juli mag een woningcorporatie de huren aanpassen. Area heeft besloten om dit jaar een huurverhoging door te voeren van 2,3%. We volgen hierbij de inflatie (2,7%).

Huurverhoging per 1 juli

De huurverhoging die we dit jaar doorvoeren is 2,3% en is voor iedereen gelijk. Meestal hanteren we een ander, hoger tarief voor de vrijesectorwoningen en huurders met een hoog inkomen. We hebben besloten om dat dit jaar niet te doen. Wel ontzien we een aantal groepen huurders.

Waarom huurverhoging?

"De noodzaak om te investeren blijft hoog en is misschien zelfs wel hoger dan ooit met de huidige energieprijzen en woningnood", zegt Norbert Verheijen, manager Wonen. "We moeten daarom doorpakken op het verduurzamen van onze woningen en het bouwen van nieuwe. Ook investeren we volop in de leefbaarheid in onze wijken. Onze samenleving wordt steeds gevarieerder

en dat vraagt om steeds meer aandacht van Area. Iedereen wil tenslotte een fijne woning, in een schone en veilige omgeving. Daar is huurverhoging echt voor nodig. En door een duurzame woning gaan vaak de energielasten flink omlaag. Dat scheelt je als huurder vlot vele tientjes per maand. 80% van onze woningen heeft al minimaal een energielabel A.

In overleg met de Bewonersraad

Jaarlijks bespreken we de huurverhogingsplannen met de Bewonersraad. Hun advies was om ook dit jaar geen huurverhoging door te voeren. Door de eerder genoemde redenen kunnen we hier niet aan voldoen. Wel is samen afgesproken om aan bepaalde groepen huurders geen huurverhoging door te voeren. Dat geldt voor:





*‘Iedereen wil ‘n fijne
woning, in een schone
en veilige omgeving.*

*Daar is huurverhoging
écht voor nodig.’*

17

- Veel van onze woningen hebben label A, B of C. Bij de woningen (ca 1.000) met een label D of hoger zien we éénmalig af van huurverhoging;
- Huurders die in 2022 vóór 1 juli een huurverhoging krijgen omdat hun huis is gerenoveerd, krijgen geen huurverhoging;
- Huurders die vanaf 1 januari 2022 een huurcontract hebben getekend krijgen geen huurverhoging;
- Huurders waarvan is aangekondigd dat hun woning gesloopt wordt, krijgen geen huurverhoging.

“We helpen mensen met betalingsproblemen. Hiervoor werken we ook intensief samen met de beide gemeenten.”

“We zijn, samen met de gemeenten, actief met het bestrijden van energiearmoede. We verwachten dat het om zo’n 100 bewoners gaat die we daarmee kunnen helpen.”

**‘Geen huurverhoging voor
huurders in een woning
met een laag energielabel’**



Nieuws van de Bewonersraad

Afscheid nemen

In deze uitgave van de Areader schrijf ik over het afscheid van vier leden van de Bewonersraad Area (BRA). Dat dit aantal een aderlating is, mag duidelijk zijn. De BRA is inmiddels een sollicitatieprocedure opgestart en zij hopen hiermee de juiste kandidaten te werven.

Sinds de fusie tussen Woonbelang Veghel en SVU hebben Rietje Methorst, Carola de Bruijn en Riny van Dijk zich ingezet voor de BRA. Ze vonden het belangrijk om hun ervaring in het bestuur en als lid bij andere verenigingen, in te zetten voor de medehuurders. Jarenlang hebben zij zich ingezet voor het huurdersbelang en nu hun termijn is afgelopen is het tijd voor een nieuwe lichterling. Gert-Jan Pelkman, jong en enthousiast, kwam anderhalf jaar geleden de BRA op een plezierige manier versterken. Helaas stopt hij om persoonlijke redenen.

Door de nieuwe Woningwet van 2015 en de Overlegwet veranderde het werk van de BRA. De BRA kreeg meer bevoegdheden/taken en ging zo over meer beleidszaken meepraten. Een flinke klus om kennis van deze onderwerpen te krijgen. Een specifiek onderwerp dat ik in dit kader wil noemen zijn de prestatieafspraken. Dat zijn afspraken met de gemeenten, de corporatie en de huurdersorganisatie op het gebied van het wonen in de gemeenten. Dit is in het begin echt pionieren geweest. De onderwerpen zijn heel divers en veelomvattend en vragen veel kennis van zaken. Alle vier de BRA-leden die nu afscheid hebben genomen hebben zich met veel enthousiasme voor deze afspraken ingezet.

Ze kijken met trots terug op de zaken die ze de afgelopen jaren hebben aangepakt. Ze hielden zich met veel zaken bezig maar specifiek wil ik noemen dat we de inzet van Riny zullen missen als penningmeester en op de prestatieafspraken, Rietje missen om haar inzet op het gebied van duurzaamheid en de prestatieafspraken, Carola missen vanwege haar inzet in het Huurbeleid en de Algemene Huurdersbijeenkomst en Gert-Jan missen vanwege zijn inzet voor de organisatie van de laatste Algemene Huurdersbijeenkomst in de vorm van een webinar en zijn inzet op leefbaarheid. Alle vier hebben veel verantwoordelijkheid getoond bij het vervullen van hun taken. We zijn hen hiervoor erg dankbaar.

Hun wens voor de toekomst van de BRA is: op een juiste en verantwoorde manier de taken van een bewonersraad te blijven uitvoeren, in het belang van alle huurders van Area.

Wij zullen er alles aan doen om dit waar te maken.

Namens bewonersraad Area
Wout van de Peppel, voorzitter



Flexwoningen Meierijstad

De druk op de woningmarkt is hoog. Er moet gebouwd worden, snel en veel om de benodigde extra woningen toe te voegen. Ook in de gemeente Meierijstad. Tot 2040 moeten er binnen deze gemeente circa 1.400 sociale huurwoningen worden toegevoegd.

De gemeente, Area en Woonmeij hebben afspraken gemaakt hoe deze opgave kan worden gerealiseerd. Naast het versnellen van de bouwplannen worden er ook extra bouwplannen in voorbereiding genomen. Daarbij is er het voornemen om, verspreid in de gemeente 250 flexwoningen te bouwen.

Wat is een flexwoning?

Een flexwoning is een kleine woning of studio met één of maximaal twee slaapkamers, die op een tijdelijke locatie staat. Omdat de bouwtijd en procedures korter zijn, kunnen deze flexwoningen binnen één tot anderhalf jaar staan. Dat is veel korter dan de 5 tot 7 jaar die normaal nodig is voor het bouwen van een woning.

Een flexwoning wordt volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant-en-klaar op de locatie, waarna ze vakkundig op hun plaats worden gezet. Daarna is het een kwestie van afmonteren en aansluiten op riool, water en elektriciteit. Meestal staan de flexwoningen 10 tot 15 jaar op een tijdelijke locatie. Na die periode worden ze verplaatst.

Voor wie?

Onze flexwoningen zijn voor woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning. Dit zijn mensen die snel een woning nodig hebben, maar buiten de urgentieregeling vallen. Eigenlijk een groep die vaak tussen wal en schip valt. Denk bijvoorbeeld aan mensen die gescheiden zijn. Bewoners krijgen een tijdelijk huurcontract. Zij blijven dus op zoek naar een definitieve passende woning.

Waar komen flexwoningen van Area?

Op dit moment zijn er twee locaties waar we flexwoningen willen plaatsen:

- In Erp (nieuwbouwwijk de Bolst) komen 20 flexwoningen: 8 éénslaapkamerwoningen en 12 tweeslaapkamerwoningen. De werkzaamheden zijn al gestart en de verwachting is dat de woningen in augustus in gebruik genomen kunnen worden door de eerste bewoners.
- In Veghel nabij ROC de Leijgraaf onderzoeken we of de locatie ingezet kan worden voor flexwonen. Dit project zit nog in de beginfase. Deze maand vinden de eerste gesprekken plaats met omwonenden en andere belanghebbenden. Indien het project haalbaar blijkt dan zetten we ons tot het uiterste in om de woningen in 2023 op te leveren voor de eerste bewoners.

Er vinden verkennende gesprekken met de gemeente plaats voor flexwoningen in Veghels Buiten.

19



Stormachtige maand: februari

In het hele land rukte de wind afgelopen februari dakpannen, gevelplaten en zonnepanelen los. En na vier dagen storm kwam ook storm Franklin nog langs. De schade was groot. Ook bij Area kregen we veel telefoontjes met meldingen van stormschade, vooral op maandag 21 februari. Natuurlijk hadden we ingezet op een volle bezetting bij ons Klant Contact Centrum. Op een normale maandag krijgen we gemiddeld zo'n 120 telefoontjes, deze maandag waren het er 277! Het is ons toen gelukt om 217 gesprekken meteen te beantwoorden.

Wist je dat...

als je telefonisch in de wacht staat, je er ook voor kunt kiezen een bericht achter te laten?

We bellen dan dezelfde dag terug.

20

Z. zivver

MEER INFORMATIE



Veilig mailen van privacygevoelige informatie

We gaan bij Area zo zorgvuldig mogelijk om met persoonsgegevens en andere vertrouwelijke informatie. De ontwikkelingen hierover volgen we natuurlijk en daarom gebruiken wij sinds februari de extra beveiligde mailomgeving van Zivver. Wanneer een mail persoonsgegevens of andere vertrouwelijke informatie bevat, versturen wij het bericht via Zivver.

Geen account nodig

Door Zivver te gebruiken als e-mailprogramma kunnen alleen verzender en

ontvanger bij de informatie. Zo garanderen we dat niemand anders dan jij de inhoud van de e-mail kan lezen. Als je een Zivver-mail krijgt, ga je via een link naar een beveiligde webpagina en kun je het bericht lezen. Om de e-mail te kunnen ontvangen en lezen, is het niet nodig een account aan te maken.

Kijk voor meer informatie op www.areawonen.nl/zivver

Rookmelders zijn verplicht

Veiligheid is natuurlijk heel belangrijk. Vanuit de overheid is bepaald dat alle woningen dit jaar op iedere verdieping minimaal 1 rookmelder moeten hebben. We zijn daarom druk met het plaatsen hiervan. In al onze appartementen hangen inmiddels al rookmelders. Nu worden ze ook in de woningen aangebracht.

Aansluiting op elektra

We kiezen ervoor om de rookmelders aan te sluiten op de elektra en niet te werken met rookmelders op batterijen. Dit doen we om de garantie te hebben dat de melders goed blijven werken.

De rookmelder wordt zoveel mogelijk op de centraaldoos in de hal of de overloop geplaatst. Het kan zijn dat

we hierdoor de verlichting moeten verplaatsen. Dit doen we altijd in overleg met de bewoner.

In enkele woningen plaatsen we ook rookmelders in andere ruimten omdat deze ruimte de vluchtroute naar buiten is. Na 10 jaar is de levensduur van de rookmelder voorbij en vervangen we ze weer.



21

We worden steeds digitaler

We merken dat steeds meer mensen het prettig vinden om per mail geïnformeerd te worden. Daar werken wij graag aan mee, want het is duurzamer, sneller en het scheelt in de kosten. Postex is het bedrijf dat ons hierbij gaat helpen.

Begin april hebben we alle huurders, met een mailadres, een mail gestuurd waarin aangegeven kon worden wat de voorkeur heeft: post per mail of toch per brief. Mocht je hier nog niet op gereageerd hebben, doe dit alsnog. Want als je niet reageert, dan ontvang je zoveel mogelijk post per e-mail.

maandelijkse rekeningen voor de huur. Maandelijks versturen we namelijk nog zo'n tweeduizend rekeningen per post. Later volgen dan andere poststromen zoals de afrekeningen voor servicekosten.

Uiteindelijk streven we ernaar om alle post digitaal te versturen. Maar dit zal nog wel enige tijd duren.

Controle mailadressen

We hebben hiervoor wel juiste mailadressen nodig. Daarom zijn we bezig met het controleren van de mailadressen. Je kunt hiervoor telefonisch benaderd worden.

In stappen naar meer digitaal

We versturen niet meteen alle post digitaal. We beginnen met de

Kijk voor meer informatie over digitale post op www.areawonen.nl/post

MEER INFORMATIE



10 area jaar

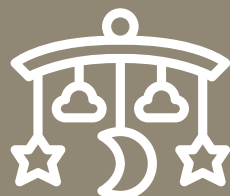
In 2022 bestaat Area 10 jaar! In de afgelopen jaren hebben we een stevige basis voor onze toekomstige ambities gelegd. We hebben sterk ingezet op de verbinding met onze bewoners, partners én duurzaamheid. En daar zijn we trots op.

Het tienjarig jubileum is een mijlpaal die we niet zomaar voorbij willen laten gaan. Een jaar lang gaan we ons jubileum vieren en organiseren we allerlei leuke festiviteiten. Zoals:

Area on Tour / Fietsroute / Prijsvraag

Binnenkort horen jullie hier meer over.
Doe je mee?

En we beginnen met:



ontwerpwedstrijd ontwerp je eigen Droomslaapkamer

Teken en win je droomslaapkamer!

Zit je op de basisschool?
Teken dan je droomslaapkamer en stuur deze voor
maandag 4 juli naar area10jaar@areawonen.nl

Voor meer informatie
www.areawonen.nl/droomslaapkamer



Wat hebben we in 10 jaar tijd zoal gedaan?

6.000

verhuizingen begeleid



896

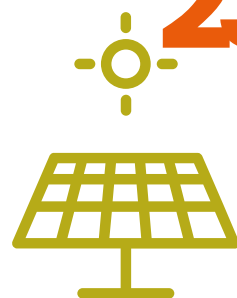
nieuwe woningen
gebouwd
(totaal aantal woningen: 8.327)

Ruim

40.000

zonnepanelen gelegd

23



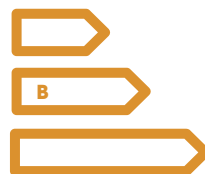
830

woningen gerenoveerd/
omgebouwd tot woning

Gemiddeld

label B

gerealiseerd voor
onze woningen



2.600 keukens
vervangen

1.150 toiletten
vervangen

1.825 badkamers
vervangen



Areandere praat

Even voorstellen, mijn naam is Cor van den Broek en onder het pseudoniem 'Bruukske' ben ik columnist geweest voor De Mooi Udenkrant en het Udens weekblad. De laatste jaren schrijf ik regelmatig een column voor Laverhof (Het Retraitehuis) en zorgcentrum St. Jan. Nu ben ik door Area gevraagd om twee keer per jaar een column te schrijven voor de Areander. Ik ga die uitdaging graag aan. Ik ben geboren en getogen in het buitengebied van Uden: de Hoenderbosch. Begin jaren 80 van de vorige eeuw ben ik, zoals ze dat noemde 'In 't dorp gaan wonen'. Eerst in een klein bejaardenflatje op Bosveld, waar ik 365 gulden per maand aan huur betaalde. Sinds 1997 woon ik in een appartement in het centrum van ons mooie dorp Uden.

In het begin zat Volkshuisvesting, wat nog een onderdeel van de gemeente Uden was, in een winkelpand aan de Marktstraat, later is het S.V.U., 'Stichting Volkshuisvesting Uden' geworden en werd er een nieuw onderkomen gebouwd aan de Leeuweriksweg.

Het was goed wonen bij de S.V.U.; we hadden nog een huismeester die dicht bij de bewoners stond. Zijn deur stond altijd open voor 'n kop koffie en een praatje, waarbij problemen snel en doeltreffend opgelost werden. Hij creëerde, samen met ons, een fijn en veilig woongevoel.

Op 1 januari 2012 zijn de S.V.U. en Woonbelang Veghel gefuseerd en is Area geboren. In eerste instantie dacht ik dat het een duur kindje was geworden, nieuw kantoor, logo's en kleuren. Maar dit jaar vieren ze haar 10-jarig jubileum en de service en bereikbaarheid is in mijn ogen nog steeds uitstekend te noemen. Er werken nog steeds gepassioneerde mensen met een luisterend oor en het hart op de juiste plaats. Wat de gemeenten Uden en Veghel niet lukte, kreeg Area gelukkig wel voor elkaar.

Cor van den Broek

area

