Jaarverslag 2024

Stichting
VAC Asten-Someren
Voorlichting en Advies Commissie Wonen



waarin



willen



Inhoudsopgave

Voorwoord	blz. 3 en 4
Bestuur, medewerkers en adresgegevens	blz. 5
Doelstellingen	blz. 6 en 7
Vergaderingen en werkbesprekingen (intern)	blz. 8
Vergaderingen en werkbesprekingen (extern)	blz. 8
Werkbezoek 't Schip Amsterdam	blz. 9 en 10
Uitgebrachte adviezen	blz. 11
Belangrijke aandachtspunten in adviezen	blz. 12
Vertegenwoordigingen	blz. 13
Artikel: frictie tussen levensloopgeschikt en conceptueel bouwen	blz. 14 en 15
Werkplan	blz. 16

Voorwoord

Van de voorzitter

In 2024 hebben we afscheid genomen van Maria van Roosendaal als voorzitter van de VAC Asten-Someren. Zij was 30 jaar geleden bij de oprichting betrokken en onder haar bezielende leiding is er een mooie, actieve, deskundige werkgroep ontstaan die vakkundig advies geeft aan diverse partijen. Maria blijft betrokken als adviseur van het bestuur. We kunnen haar deskundigheid voorlopig nog niet missen.

Het blijft belangrijk om steeds bij nieuwe contactpersonen van onze partners het nut en noodzaak van de VAC onder de aandacht te brengen. Als men eenmaal een advies heeft gekregen van ons, dan zijn ze om en wordt er dankbaar gebruik gemaakt van elkaars kennis. Hieruit blijkt dat het toch noodzakelijk blijft in deze hectische, onrustige bouwwereld, waar de druk om snel en goedkoop te bouwen hoog is, dat er vanuit het toekomstig woonplezier nog eens nadrukkelijk naar de bouwtekeningen gekeken wordt.

Ook door de toenemende druk om langer zelfredzaam of samen redzaam in de woning te kunnen blijven wonen, wordt het steeds belangrijker dat een woning levensloopbestendig is. Een levensloopbestendige woning is een woning, die geschikt is voor verschillende levensfasen. De woning is zo gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun woonomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of handicap. Omdat er, zoals al gezegd, sprake is van een spanningsveld tussen de noodzakelijke of gewenste voorzieningen en de stichtingskosten van een woning, hebben we mede op verzoek van de gemeente Someren een lijst samengesteld, die toekomstige bouwers kunnen gebruiken. We hebben een afweging gemaakt wat minimaal noodzakelijk is om een woning in een later stadium nog levensloopgeschikt te kunnen maken tegen geringe kosten. De komende maanden gaan we deze lijst delen met onze samenwerkingspartners.

In de Metropoolregio Eindhoven is het samenwerkingsproject WoonST 2.0 gelanceerd. Het doel is sneller betaalbare en duurzame sociale huurwoningen realiseren. We hebben geprobeerd om aan de voorkant te mogen meekijken maar de bouwtekeningen. Er worden immers tot 2030 maar liefst 1750 gestapelde woningen en 750 eengezinswoningen gebouwd. Ze werken met een standaard basis voor de woningen. Binnen die standaard basis zijn veel verschillende variaties mogelijk. De kleur van de gevel bijvoorbeeld, de grootte en de indeling van de woning en de afwerking. Standaard dus, maar juist bijzonder. We gaan in gesprek met de twee bouwbedrijven en hopen in het volgende traject aan de voorkant te mogen meekijken.

Daarnaast zijn we als afdeling actief om ook landelijk het netwerk weer één gezicht te geven. Nu er met de nieuwe omgevingsvergunning steeds meer vraag ontstaat om op een professionele manier te kunnen participeren, zien we weer nieuwe afdelingen ontstaan. Het belang van de participerende burger wordt steeds groter. Een kans om samen dit verder te ontwikkelen.

Tot slot nog een enorm woord van dank aan onze vrijwilligers. Zonder hun actieve, deskundige inzet kunnen wij als vereniging niet. Wij hopen dat we ook het komend jaar weer een beroep om hun mogen doen.

Ans van der Velden-Coolen

Voorzitter VAC Asten-Someren

Bestuur en medewerkers

Dagelijks bestuur

Voorzitter	Ans van der Velden - Coolen, Someren
Vicevoorzitter	Maria van Roosendaal, Asten
Secretaris	Wilma Al, Asten
Penningmeester	Gerrie Linders, Someren
Coördinator adviezen	Ineke van der Sandt, Asten

Overige leden

PR en website	Jan van Dijk, Someren
PR en website	Ton Fens, Someren
Algemeen	Vera Veldman, Asten
Algemeen	Florence Jansen, Asten
WMO-advisering	Frits van der Velden

Secretariaat	Correspondentieadres	Hanekam 2, 5721 ND Asten
	Website	www.astensomeren.vacpuntwonen.org
	E-mail	vacastensomeren@live.nl

Doelstellingen

Stichting VAC Asten-Someren heeft tot doel:

- de belangen van de woonconsument behartigen vanuit de visie van de gebruiker

- de convenanten met beide gemeentes in de praktijk zo goed mogelijk uitvoeren in het licht van de nieuwe (bouw)vergunningsprocedure

- de gebruikskwaliteit van bestaande en toekomstige woningen en de woonomgeving bevorderen

- letten op fysieke bouwkundige aspecten van woningen en woongebouwen, waardoor woningen meer toegankelijk, bruikbaar, comfortabel, veilig, gezond, onderhoudsvriendelijk, levensloopgeschikt/aanpasbaar worden

- samen met en namens de (toekomstige) woonconsument gesprekspartner zijn van opdrachtgevers, ontwerpers en uitvoerders, zowel tijdens de voorbereiding en de realisatie van de woonomgeving als gedurende de bouw c.q. de ver- en nieuwbouw van woningen

- transformatie van bestaande gebouwen voor woningbouw en/of andere doeleinden

- openbare gebouwen voor alle inwoners op een laagdrempelige manier toegankelijk houden volgens de normen van het Handboek voor Toegankelijkheid

Stichting VAC Asten-Someren tracht haar doel te verwezenlijken door:

- haar deskundigheid te bevorderen en op peil te houden
- voorlichting te geven, waardoor meer bekendheid wordt verkregen
- inspraak te verkrijgen c.q. te houden in relevante, al dan niet bestuurlijke organen
- op dit moment wordt gewerkt aan het 'conceptueel bouwen'. De VAC wil daar vroeg bij betrokken worden
- gegevens over woonomgeving en woningen te verzamelen en te verwerken in toetslijsten en richtlijnen, die regelmatig worden aangepast
- transformatie landelijk bestuur/het overkoepelend orgaan tot een goede organisatie te brengen
- regionale samenwerking organiseren om in ruimer verband te kunnen werken
- participeren in gemeentelijke sociale netwerken
- gespecialiseerde adviezen te maken voor aanpassingen in de woning, zodat de bewoner die zorg aan huis nodig heeft, zo lang mogelijk veilig thuis kan blijven wonen
- adviezen te maken om een woning levensloopgeschikt te maken
- ontwikkelingen te volgen voor innovatie
- door de krapte in de markt en de hoge stichtingskosten van te bouwen woningen zijn bovengenoemde aandachtspunten nog meer essentieel om onze adviezen te maken en te realiseren

Vergaderingen en werkbesprekingen (intern)

- 7 x vergadering dagelijks bestuur
- 4 x algemene ledenvergadering
- 4 x PR
- 2 x bezoek project bij oplevering

Vergaderingen en werkbesprekingen (extern)

De VAC was aanwezig bij:

- Overleg met ambtenaren en betrokken portefeuillehouder van de Gemeente Someren
- Overleg met ambtenaren en betrokken portefeuillehouder van de Gemeente Asten
- Sociaal café Asten
- Overleg met woningbouwvereniging Bergopwaarts
- Overleg met woningbouwvereniging woCom
- Overleg met interim-bestuur voor een nieuw te vormen landelijk bestuur voor de VAC's en WAC's

Excursie Museum Het Schip in Amsterdam

Op 8 oktober j.l. brachten wij een bezoek aan Museum Het Schip in Amsterdam, een unieke plek gewijd aan de Amsterdamse School, een architectuur- en kunststroming uit het begin van de 20e eeuw. Het museum bevindt zich in een iconisch gebouw ontworpen door Michel de Klerk, een van de belangrijkste architecten van deze stroming.

Bij aankomst werden we verwelkomd door het opvallende exterieur van het gebouw, met zijn expressieve baksteenarchitectuur, golvende lijnen en decoratieve details. Het is direct duidelijk dat dit meer is dan een eenvoudig woonblok; het is een kunstwerk op zichzelf.

Wij namen deel aan een rondleiding, die begon met een korte uitleg over de geschiedenis van de Amsterdamse School. De gids gaf inzicht in de idealen van deze beweging, die draaiden om sociale woningbouw en esthetiek voor de arbeidersklasse. Het gebouw zelf, oorspronkelijk een arbeiderscomplex, werd ontworpen met oog voor detail en leefbaarheid.

De Gemeente Amsterdam heeft deze eerste wet over sociale woningbouw gestalte gegeven door een wijk te ontwikkelen met goede architectuur en kunstvorming, Deze aanpak bleek te werken, de criminaliteit daalde enorm en de saamhorigheid van de bewoners groeide sterk.

Een van de hoogtepunten van de rondleiding was een bezoek aan een originele arbeiderswoning, die in de stijl van de jaren 1920 was ingericht. Het interieur gaf een levendig beeld van hoe bewoners destijds leefden. Het was bijzonder om te zien hoe veel aandacht er werd besteed aan de schoonheid van de leefomgeving, ondanks beperkte middelen.



De vaste tentoonstelling gaf een overzicht van de Amsterdamse School, inclusief architectuur, meubelontwerp en grafische kunst. Er waren maquettes, foto's en originele tekeningen van bekende architecten zoals Michel de Klerk en Piet Kramer. Ook werden er voorbeelden getoond van meubels en gebruiksvoorwerpen, die dezelfde organische en expressieve stijl volgden.
Ons bezoek aan Museum Het Schip was een inspirerende ervaring. Het gaf niet alleen een diepgaand inzicht in de Amsterdamse School, maar ook in de sociale context waarin deze beweging ontstond. Het is indrukwekkend hoe kunst en architectuur werden ingezet om de leefomstandigheden van arbeiders te verbeteren.



Uitgebrachte adviezen

Adviesnr.	Bouwproject
363	Nieuw plan: 2 appartementen Julianastraat 75 Asten
392	woCom Vijzelstraat appartementen, Someren
396	20 duplexwoningen Bergopwaarts Deurne
397	24 appartementen hoek dorpsweg/Dorpsstraat Someren
399	Starterswoningen, tweekappers en appartementen Nieuwendijk Someren
400	Vernieuwing park 't Loverveld Asten
401	7 levensloopgeschikte patiowoningen Loverbosch III Asten
403	4 rijwoningen Asterstraat Asten
404	Appartementen Ceresstraat/Kosmosplein Asten

Adviesnr.	Bestemmingsplannen
394	Lierop Zuid, ontwerpbestemmingsplan, Someren
398	School Loverbosch III, locatie tekening, Asten

Adviesnr.	WMO adviezen
391L	Van Dongenstraat Lierop vervolgadvies Ons Thuys verkeers/buitenruimte, Someren
402Z	Strohuls Asten, aanpassing badkamer

Belangrijke aandachtspunten bij het opstellen van adviezen blijven nog steeds:

1. **Afmetingen/toegankelijkheid/breedte deuren**
   Doordat de bouwkosten zeer snel en omvangrijk gestegen zijn, is de tendens de beukmaat van de woning nog verder te versmallen. Daardoor komt de levensloopgeschiktheid nog meer ter discussie te staan. Dit wordt nog versterkt door het zeer versoberde Bouwbesluit. Wij moeten dus samen alert zijn om toch tot een zo goed mogelijke woning te komen, waarin de woonkwaliteit gewaarborgd is en waarin eventueel zorg geleverd kan worden. Brede trappen en een efficiënte indeling van badkamer zijn belangrijk.

2. **Veiligheid woningen/appartementen**
   De controle op de brandveiligheid van woningen en leefomgeving is regionaal uitbesteed. De VAC blijft veiligheid in zijn algemeenheid meenemen in het advies dat uitgebracht wordt.

3. **Nieuwe visie op verlichtingsplannen**
   Dit betreft de bebouwde kom en het buitengebied. Het vraagt veel aandacht om dit goed en verantwoord uit te voeren. De VAC blijft hiervoor in gesprek met de uitvoerders van deze plannen.

4. **Berging en bergruimte**
   De bergingen binnen zijn te klein of ontbreken. Vaak worden ze gebruikt voor plaatsing van grote ventilatie- en verwarmingsinstallaties. Buitenbergingen bij woningen zijn te klein, ontbreken of zijn slecht bereikbaar en weinig toegankelijk voor fietsen. Ook de noodzaak van elektra in de berging heeft aandacht nodig.

5. **Installaties**
   Bij woningen met een verdieping stellen we voor wandcontactdozen en aansluitpunten voor wasmachine en droger óók aan te brengen op de begane grond in verband met de ouder wordende bevolking. Onpraktisch geplaatste wandcontactdozen en radiatoren beperken de indelingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van de woning. De plaats van de technische ruimte met voorzieningen voor ventilatie, verwarming en warm water grenzend aan de verblijfsruimte zorgt voor (geluid)overlast.

6. **Keuken**
   Voldoende aflegruimte aan beide kanten van het kooktoestel is soms niet aanwezig, ook werkruimte aan beide zijdes van de gootsteen is soms onvoldoende aanwezig.

7. **Raam zithoek**
   Het raam is niet altijd op goede hoogte, waardoor er geen of onvoldoende zicht naar buiten is.

Vertegenwoordiging

De VAC is vertegenwoordigd in:

- Werkgroep 'Blijvend Thuis in Eigen Huis' Asten-Heusden
- Verkeerswerkgroep Asten, behartigt ook de belangen van de voormalige PAT
- Sociaal Netwerk Asten
- Sociale Ontwikkelingstafel Asten
- Inclusie Asten
- Werkgroep ontwikkeling transformatie landelijke bestuursorganisatie
- Werkgroep Centrummakers Asten

Frictie tussen levensloopgeschikt bouwen en conceptwoningen

De woningmarkt staat voor grote uitdagingen: een enorme en vergrijzende bevolking, een tekort aan duurzame woningen en de eindeloze strijd om snel en efficiënt te bouwen. Twee belangrijke trends in de bouwsector zijn levensloopgeschikt bouwen en conceptuele woningbouw. Hoewel beide benaderingen een oplossing bieden voor bepaalde problemen, kunnen ze ook met elkaar in conflict komen.

Wat is levensloopgeschikt bouwen?

Levensloopgeschikte woningen zijn ontworpen om bewoners in alle levensfasen te ondersteunen, van jong tot oud.

Dit betekent onder andere:

- Drempelloze toegang en brede deuropeningen voor rolstoeltoegankelijkheid
- Badkamer en slaapkamer op de begane grond
- Flexibele indelingen om oplossing mogelijk te maken bij veranderende zorgbehoeften
- Smart home-oplossingen zoals automatische verlichting en alarmeringssystemen

Deze woningen zijn vooral belangrijk door de vergrijzing en de wens om ouderen langer zelfstandig te laten wonen.

Wat zijn conceptwoningen?

Conceptuele woningbouw richt zich op standaardisatie en efficiëntie. Dit betekent dat woningen grotendeels prefab worden geproduceerd, met uitgebreide ontwerpkeuzes en een snelle bouwtijd.

Voordelen hiervan zijn:

- Lagere kosten door schaalvoordelen
- Snellere realisatie van woningen
- Duurzamere bouw door minder bouwafval en betere energieprestaties

Waar bestaat de wrijving uit?

Beperkingen in flexibiliteit.
Conceptwoningen worden ontworpen voor massaproductie, wat betekent dat ze minder ruimte laten voor maatwerk. Levensloopbestendige woningen echter hebben juist flexibiliteit in indeling en voorzieningen. Veel standaard conceptwoningen hebben bijvoorbeeld geen badkamer op de begane grond of bieden geen mogelijkheid om eenvoudig ruimtes aan te passen.

Kosten versus toegankelijkheid
Levensloopgeschikt bouwen brengt vaak extra kosten met zich mee (bijvoorbeeld bredere gangen, betere isolatie en meer technologie). Conceptbouwers proberen juist de kosten zo laag mogelijk te houden. Hierdoor kunnen woningen worden opgeleverd die niet direct levensloopbestendig zijn en later alleen aangepast kunnen worden door dure veranderingen.

Hoe kunnen deze benaderingen beter samengaan?
Meer modulaire conceptwoningen: Door modulaire bouwtechnieken te gebruiken, kunnen woningen in de toekomst praktisch worden aangepast. Bijvoorbeeld door nu een kantoorruimte te bouwen die later als slaapkamer kan dienen.
Minimale basis voor levensloopbestendigheid: Conceptwoningen zouden standaard bepaalde elementen kunnen bevatten, zoals een drempelloze begane grond en voorbereidingen voor een toekomstige traplift.
Samenwerking tussen bouwbedrijven en zorginstellingen: Door de behoeften van ouderen en zorgverleners al in de ontwerpfase mee te nemen, kunnen conceptwoningen beter worden aangepast op levensloopgeschikt wonen.
Flexibele regelgeving: Gemeenten kunnen eisen stellen aan conceptbouw, bijvoorbeeld door een percentage van nieuwbouwprojecten levensloopbestendig te maken.
VAC Asten-Someren heeft het afgelopen jaar een lijst ontwikkeld met minimale voorwaarden, waarop woningen op de lange termijn, met minimale kosten alsnog levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden.

Conclusie
Hoewel conceptwoningen en levensloopgeschikt bouwen soms botsen, kunnen ze ook complementair zijn als er meer doordacht wordt ontworpen. De sleutel ligt in meer flexibiliteit binnen standaardisatie, waardoor woningen niet alleen snel en betaalbaar zijn, maar ook toekomstbestendig zijn.



Werkplan 2025

adviseren bij:

- levensloopgeschikt maken van bestaande woningen
- bouwplannen
- renovatie
- aanpassingen naar aanleiding van vragen vanuit de WMO
- overleg openhouden om WMO-aanpassingen zo veilig mogelijk uit te voeren
- bestemmingsplannen
- transformatie bestaande gebouwen
- participeren in het sociale domein van de twee gemeentes

de ontwikkelingen blijven volgen op het gebied van:

- levensloopgeschikt bouwen
- duurzaam bouwen
- flexibel bouwen
- zorgunits
- aanpassen van woningen vanwege de sterke vergrijzing
- aanpassen van woningen vanwege stagnering in de nieuwbouw
- energiebesparingsmaatregelen
- ontwikkelingen blijven volgen m.b.t. bouwen in relatie tot: psychische/mentale problemen (o.a. dementie), slechtziendheid/blindheid en andere beperkingen die voor kunnen komen
- ontwikkelingen conceptueel bouwen volgen, een actieve rol proberen te verkrijgen

PR-plan:

- voorlichting geven over de toegevoegde waarde van de VAC
- ontwikkelen en beheren website

adviesformulieren blijven ontwikkelen

cursussen en lezingen volgen

vakliteratuur bijhouden

woonkwaliteitsonderzoeken en woningonderzoeken energiebesparing uitvoeren