Jaarverslag 2025

Stichting
VAC Asten-Someren
Voorlichting en Advies Commissie Wonen



waarin



willen



Inhoudsopgave

Voorwoord	blz. 3
Bestuur, medewerkers en adresgegevens	blz. 4
Doelstellingen	blz. 5
Vergaderingen en werkbesprekingen (intern)	blz. 6
Vergaderingen en werkbesprekingen (extern)	blz. 7
Werkbezoek Homestudio's Utrecht	blz. 8
Uitgebrachte adviezen	blz. 9
Belangrijke aandachtspunten in adviezen	blz. 10
Vertegenwoordigingen	blz. 11
Artikel: woonstandaard	blz. 12, 13 en 14
Werkplan	blz. 15

Voorwoord

Beste Lezer,

2025 leek het jaar van de stilstand. De discussie rondom het stikstofdossier zorgde voor weinig vooruitgang in bouwplannen. Dat was ook zichtbaar in het aantal verzoeken dat we kregen in de eerste helft van 2025. In het laatste kwartaal leek het proces weer in een versnelling te schieten.

Om processen te versnellen werken ontwikkelaars steeds meer met standaarden. Vaste concepten die qua uiterlijk kunnen verschillen, maar intern zijn ze nagenoeg identiek.
Ook in de Metropoolregio Eindhoven is het samenwerkingsproject WoonST 2.0 gelanceerd. Het doel is sneller betaalbare en duurzame sociale huurwoningen realiseren. Er worden tot 2030 maar liefst 1750 gestapelde woningen en 750 eengezinswoningen gebouwd.
We zijn in gesprek gegaan met diverse partijen om hun standaarden te mogen inzien en beoordelen, zodat bij een eventuele evaluatie onze opmerkingen kunnen worden meegenomen. We hopen bij een volgend traject in de Metropoolregio aan de voorkant te mogen meekijken.

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 samenredzaam 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 in 2024 een lijst samen gesteld, 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.

Op de beurs ”Ouder worden in Someren” zullen we deze aandachtspunten ook uitdelen aan geïnteresseerden.
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

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	Jan Geboers
WMO-advisering	Frits van der Velden
Aspirant lid	Anne-Marie Rooijmans

In Memoriam
Helaas hebben wij op 22 januari 2025 afscheid moeten nemen van ons zeer gewaardeerde lid Florence Jansen-Linehan. Florence was sinds mei 2019 lid van onze VAC.
Zij was een warme, in iedereen geïnteresseerde vrouw, die met haar mooie verhalen, verteld in het Nederlands met een duidelijk hoorbare Ierse ondertoon, een glimlach op je gezicht liet verschijnen.
Zij had een goede kijk op ons VAC-werk, vooral veiligheid en leefbaarheid waren voor haar heel belangrijke items.

Secretariaat Correspondentieadres Beliënberkdijk 38, 5712SE Someren
E-mail vacastensomeren@live.nl

Doelstellingen

- 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
- 3 x algemene ledenvergadering
- 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 Homestudios Utrecht

Op 19 november jl. brachten wij een bezoek aan Homestudios in Utrecht.
Homestudios is er sinds 2018.

Het uitgangspunt van hen is:
Mensen helpen en inspireren om van hun (nieuwe) woning een echt thuis te maken.
Zij geloven dat een huis bouwen of verbouwen over meer gaat dan alleen bakstenen en bouwtekeningen.



Oversteken met hete pannen van kookplaat naar spoelbak

Eerst koffie gedronken en toen een rondleiding. Daarna zelf rondgekeken.
In de Kennisstudio krijgt men inzicht in de basisafwerking van een woning en de achterliggende gedachten bij het maken van keuzes met betrekking tot belangrijke onderdelen van het nieuwe thuis. Van ruwbouwopties zoals een uitbouw en een dakkapel tot de voor belangstellende perfecte keukenopstelling, binnendeuren of raamdecoratie.
De Inspiratiestudio bestaat uit elf volledig ingerichte woningen en appartementen. In deze inspiratiewoningen kan men direct ideeën opdoen voor de indeling, afwerking en inrichting van de toekomstige thuis.



Kookplaat en spoelbak naast elkaar, veiliger met afgieten pannen

Uitgebrachte adviezen

Adviesnr.	Bouwproject
405	Bergopwaarts, Loverbosch III Optio-concept
407	Bergopwaarts, Heusden Oost
408	LangLeveLoverbosch
409	Bergopwaarts, Grote Bottel
410	Concept woningen, woCom
412	Asten-Heusden, Voorste Heusden 49, levensloopgeschikte woningen
413	Bergopwaarts, 't Hofke in Liessel
414	woCom, Gemeentewerf Someren
415	Asten, Burgemeester Wijnenstraat, appartementen

Adviesnr.	WMO adviezen
406 L	Asten, Molenplein, woningaanpassingen
411 Z	Asten, Hofstraat, woningaanpassing
417 Z	Someren-Heide, Kerkendijk, woningaanpassing

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.

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



Woonstandaard

Woonstandaard is een brede term die het niveau van kwaliteit, comfort en geschiktheid van een woning beschrijft. Het gaat niet alleen om hoe een huis eruitziet, maar vooral om hoe goed het voldoet aan de behoeften van de bewoners en aan maatschappelijke normen. Hieronder een uitgebreide en gestructureerde uitleg.
Wat betekent woonstandaard precies? De woonstandaard geeft aan hoe "goed" een woning is om in te leven. Dat wordt bepaald door een combinatie van fysieke, technische, sociale en economische factoren. Ofwel in hoeverre biedt deze woning een veilige, gezonde en comfortabele leefomgeving.

<u>Hoofdcomponenten van woonstandaard:</u>

1. Fysieke kenmerken van de woning (dit is de basis van woonstandaard):
    * Oppervlakte (m² per persoon)
    * Aantal kamers
    * Indeling (praktisch of onhandig)
    * Bouwkwaliteit (materiaalgebruik, afwerking)

Een kleine, slecht ingedeelde woning heeft een lagere woonstandaard dan een ruime, goed ontworpen woning.

2. Technische voorzieningen, welke basisvoorzieningen aanwezig zijn:
    * Verwarming (cv, warmtepomp)
    * Warm water
    * Elektriciteit
    * Sanitair (toilet, douche/bad)
    * Keukenvoorzieningen

In moderne samenlevingen wordt een bepaald minimum als vanzelfsprekend gezien.

3. Onderhoud en staat, hoe goed de woning is onderhouden:

- Achterstallig onderhoud vs. goed onderhouden
- Schimmel, vocht, scheuren
- Leeftijd van installaties

Slecht onderhoud verlaagt de woonstandaard, zelfs bij een grote woning.

4. Comfort en leef-kwaliteit, dit gaat verder dan basisvoorzieningen:

- Isolatie (geluid en warmte)
- Ventilatie en luchtkwaliteit
- Lichtinval
- Temperatuurregeling

Comfort is vaak het verschil tussen “acceptabel” en “prettig wonen”.

5. Energieprestatie en duurzaamheid, steeds belangrijker:

- Energielabel (A t/m G)
- Isolatie (dak, vloer, muren)
- Zonnepanelen
- Gasloos of niet

Een energiezuinige woning heeft tegenwoordig een hogere woonstandaard.

6. Omgeving en locatie, niet alleen de woning zelf telt:

- Veiligheid van de buurt
- Voorzieningen (winkels, scholen, zorg)
- Bereikbaarheid (OV, wegen)
- Groen en leefomgeving

Twee identieke woningen kunnen een verschillende woonstandaard hebben door hun ligging.

7. Sociale en economische factoren, woonstandaard hangt ook samen met:

- Betaalbaarheid (huur/koop vs. inkomen)
- Over-bewoning (te veel mensen in één woning)
- Woonzekerheid (tijdelijk vs. vast)

Een dure woning kan technisch goed zijn, maar alsnog een lage woonstandaard betekenen als deze onbetaalbaar is.

Niveaus van woonstandaard

<u>Lage woonstandaard</u>
Weinig ruimte
Slecht onderhoud
Gebrekkige voorzieningen
Slechte isolatie
Vaak in kwetsbare buurten

<u>Gemiddelde woonstandaard</u>
Basisvoorzieningen aanwezig
Redelijke ruimte
Acceptabel onderhoud
Normaal comfortniveau

Hoge woonstandaard
Ruime woning
Moderne voorzieningen
Goede isolatie en duurzaamheid
Luxe afwerking
Aantrekkelijke locatie

In Nederland wordt woonstandaard beïnvloed door:
Bouwregelgeving (Bouwbesluit) – minimale eisen voor veiligheid en gezondheid
Puntenstelsel (woningwaardering) – bepaalt huurprijs en kwaliteit
Duurzaamheidsbeleid – focus op energieneutraal wonen
Daarnaast speelt de woningmarkt een rol: schaarste kan ertoe leiden dat mensen genoegen nemen met een lagere woonstandaard.

Waarom is woonstandaard belangrijk?

Voor individuen: Gezondheid (luchtkwaliteit, schimmel), comfort en welzijn, privacy en rust.

Voor de samenleving: sociale ongelijkheid zichtbaar maken, beleidsvorming (woningbouw, subsidies), leefbaarheid van wijken verbeteren.

Samenvattend
Woonstandaard is een combinatie van kwaliteit, comfort, voorzieningen en leefomgeving van een woning.
Het is geen enkelvoudige maat, maar een totaalbeeld van hoe goed een woning geschikt is om in te leven.



Werkplan 2026

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