Jaarverslag 2023

stichting
VAC
Voorlichting en
Adviescommissie Wonen
Asten-Someren



waarin



willen

WONEN

Inhoudsopgave

Voorwoord	blz. 3
Bestuur, medewerkers en adresgegevens	blz. 4
Doelstellingen	blz. 5 en 6
Vergaderingen en werkbesprekingen (intern)	blz. 7
Vergaderingen en werkbesprekingen (extern)	blz. 7
Werkbezoek Ecodorp in Boekel	blz. 8 en 9
Uitgebrachte adviezen	blz. 10
Belangrijke aandachtspunten in adviezen	blz. 11
Vertegenwoordigingen	blz. 12
Reacties van derden	blz. 13 en 14
Werkplan	blz. 15

Voorwoord

Van de voorzitter en vicevoorzitter

In ons jaarverslag van 2022 maakten we al melding dat bij onze partners nieuwe functionarissen in beeld zijn gekomen. 2023 stond in het teken -om deze (her)nieuwde samenwerking te verdiepen.

Daarnaast hebben we als afdeling veel energie gestoken in het weer opnieuw opbouwen van een goed functionerend landelijk netwerk van woonadviescommissies. Begin 2024 beginnen zich de eerste contouren af te tekenen.

De gemeentes staan voor zware opgaven m.b.t. de woningbouw. De locaties liggen niet voor het oprapen en de milieuvraagstukken eisen hun tol. Daarnaast zijn de bouwkosten flink gestegen en worden slimme oplossingen gezocht door zoveel mogelijk te werken met standaarden. Ook de woningbouwverenigingen werken meer met 'conceptwoningen' om de kosten te drukken. Projectontwikkelaars willen zoveel mogelijk woningen bouwen op kleinere oppervlakte waardoor de beukmaat steeds kleiner wordt.
Deze ontwikkelingen vragen om goede samenwerking in een vroegtijdig stadium om bij de indeling van de woningen zo veel mogelijk prioriteit te geven aan maatvoering om de levensloopgeschiktheid van de woning zo goed mogelijk te waarborgen.

Een investering in een goede woning verdient zich terug. Deze stelling is bewezen in het begin van de 20ste eeuw in Amsterdam, toen de gemeente voor de krotbewoners een nieuwe wijk wilde ontwikkelen in de Zaandammerbuurt. De visie was een goed bewoonbare woning, met toilet, stromend water, keuken enz. met een hoogstaand architectonisch uiterlijk. Saamhorigheid, daling criminaliteit en duurzaamheid waren het gevolg en bevestigen dat de intentie goed was. De wijk bestaat nog steeds. Zie: 'Arbeiderspaleis Het Schip van Michel de Klerk'. In dit project is de visie van de VAC terug te zien.

Het is een gezamenlijke opdracht om met de huidige maatschappelijke vraagstukken samen met onze partners, de gemeenten, woningbouwverenigingen, welzijnsorganisaties ook in deze tijd vast te houden aan deze visie als uitgangspunt.

Maria van Roosendaal – Mars

Ans van der Velden-Coolen

Bestuur en medewerkers

Dagelijks bestuur

Voorzitter, coördinator PR (archief)	Maria van Roosendaal, Asten
Vicevoorzitter	Ans van der Velden, Someren
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

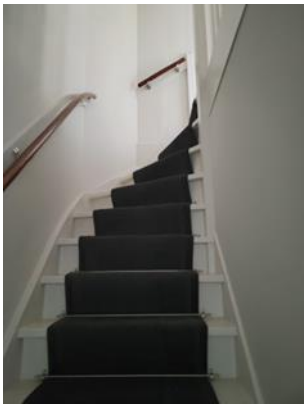
Doelstellingen

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



Wel leuning op schuine stuk



Geen leuning op schuine stuk

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)

- 8 x vergadering dagelijks bestuur
- 4 x algemene ledenvergadering
- 4 x PR
- 3 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 en
- 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 Ecodorp

Stichting VAC Asten-Someren bezocht 31 augustus jl. het Ecodorp in Boekel https://www.ecodorpboekel.nl/ en werd daar gastvrij ontvangen door de initiatiefnemer Ad Vlems. Een inspirerend Brabants voorbeeld voor duurzaam leven en bouwen in verbinding. In Boekel is een wijk van 30 klimaat adaptieve en klimaatpositieve huurwoningen en 6 mantelzorgwoningen gebouwd.
Grotere (83 m²) en kleinere (53 m²) grondgebonden woningen.



We maakten kennis met allerlei nieuwe materialen, zoals glasschuim voor isolatie van de vloeren en geopolymeer, beton zonder cement, met vliegas afkomstig uit de hoogovens als bindingsmiddel.



Ook boven de grond biobase materialen:
Kalkhennep in lagen, deels door de bewoners zelf aangebracht in hun educatiecentrum. De binnenwanden zijn gemaakt van jeansvodden. De woningen zijn deels prefab aangeleverd.
De daken hebben een RC waarde van 9 en de 36 cm dikke wanden een waarde van 6.5. Het totale bouwproces heeft een positieve CO2 waarde, omdat materialen zoals industriële hennep (ongeveer 1 ha per woning) zit opgeslagen in de bouwmaterialen.
Er liggen 3 tanks van elk 10.000 liter voor opvang van regenwater. Met dit water worden de toiletten gespoeld, de wasmachine en de tuintjes van water voorzien.
Helofytenfilters vervangen de riolering.
De elektriciteit wordt opgewekt door zonnecollectoren. In de zomer wordt overtollige energie opgeslagen in de daarvoor ontwikkelde Cesar warmte accu. https://cesar-energystorage.com/
In het tweede gedeelte van de excursie werd de ontwikkeling en werking van deze warmte opslag uitvoerig toegelicht.
Er is sprake van sociale huur. Bij het financieren van het project was dit wel een probleem voor de hypotheekverstrekkers. Uiteindelijk zijn ze terecht gekomen bij een Duitse bank, omdat zij al meer ervaringen hadden met dergelijke projecten.
Nieuwe bewoners worden eerst gevraagd om een aantal dagen mee te komen werken om wederzijds te ervaren of men kan wennen aan elkaar en de groep.
Wonen in het Ecodorp stelt wel eisen aan gedrag van de bewoners. Iedereen levert een bijdrage aan een van de 10 werkgroepen. Ze hebben een gezamenlijke moestuin/voedselbos. Ze delen hun auto's en ze moeten ecologische wasmiddelen gebruiken. Op dit moment wonen er 47 volwassenen en 15 kinderen.

Uitgebrachte adviezen

Adviesnr.	Bouwproject
326	Logica van de gebruiksruimten, gemeenschapshuis ’t Kwartier
335	Paterslooster Wilhelminastraat, alleen mailwisselingen
356	Woongebouw De Prins, pand Blokker VO advies
371	Studio-appartementen inbrei-locatie prins Bernhardstraat
382	Ombouw winkelpand in winkel + 2 woningen
385	Inrichting IKC Voordeldonck
386	Loverbosch lll nieuwe wijk, 7 verschillende woningtypen
390	Wilhelminastraat renovatie, herbestrating, onveilige situaties
392	Vijzelstraat Someren, 21 appartementen, woCom
393	Op- en afritten en oversteekplaatsen op diverse plekken in Asten
395	’t Hoekske Heusden, 9 woningen, 3 levensloopbestendig, 6 starters

Adviesnr.	Bestemmingsplannen
365	Loverbosch lll nieuwbouwwijk
376	Infraplan Ommelshof, tussen Ommelseweg en Mercuriusstraat
388	Floraplein, Asten Bestemmingsplan nog in ontwikkeling
389	Emmastraat-Julianastraat, Asten Bestemmingsplan nog in ontwikkeling

Adviesnr.	WMO adviezen
381Z	Tuinstraat Someren, aanpassing badkamer
383L	Van Gijzelstraat Someren Woningaanpassing naar levensloopgeschikt
384L	Toegang winkel de hoge opstap/helling aanpassen
387LZ	Tuinstraat Asten aanpassingen, badkamer, keuken, drempels
391L	Van Dongenstraat Lierop 1-2 persoons woningen
392L	woCom Vijzelstraat Someren woongebouw, 21 woningen

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 heel 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.

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 er soms onvoldoende

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

Reacties van derden

Betrokken en Bekwaam

Een jong gezin uit West-Brabant kwam in 2014 tijdelijk in Asten-Heusden wonen omdat hun huurwoning aangepast moest worden om daar te kunnen gaan wonen. Maanden daarvoor hadden ze een zwaar auto-ongeluk gehad, waarbij vader en moeder lichamelijk beperkt raakten.
Ze waren heel blij toen VAC Asten-Someren meekeek naar de plannen van de woningaanpassing en het daarin voor hen opnam. Ze wonen nu alweer ruim 9 jaar in de aangepaste woning.

In mei 2023 was er door de Astense Gehandicapten Vereniging een themamiddag over woningaanpassingen georganiseerd. Twee VAC medewerkers verzorgden een prima presentatie over wat de VAC Adviescommissie Wonen Asten-Someren doet en kan betekenen voor mensen.
Het werd een geanimeerde middag. Er kwamen ook veel vragen. Onder andere diverse vragen van mensen die woonden boven het winkelcentrum Kompas. Het bleek dat alle problemen die genoemd werden al bij het VAC-advies waren aangeduid maar niet overgenomen bij de bouw. En nu achteraf aanpassen is een stuk duurder. De deskundigheid maakte indruk op mij.

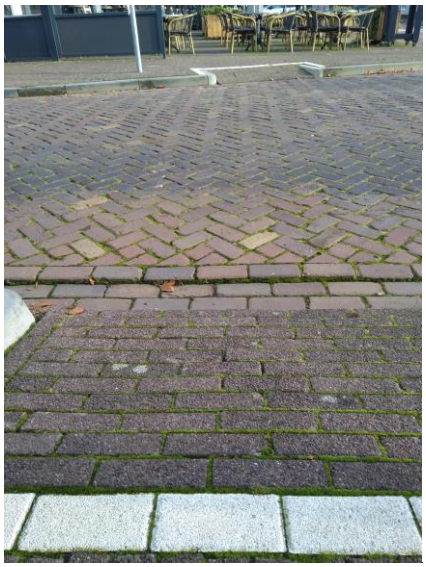
Zelf vertelde ik achteraf over een aantal situaties in de openbare ruimte van Asten waar ik problemen ondervond in mijn (elektrische) rolstoel. Dit signaal werd door de VAC opgepikt en zij regelde een ontmoeting met twee ambtenaren op het gemeentehuis. Met foto's ondersteund legde ik uit waar ik tegenaan liep. De VAC medewerkers dachten betrokken mee. Binnen enkele maanden waren vier situaties aangepakt en verbeterd.

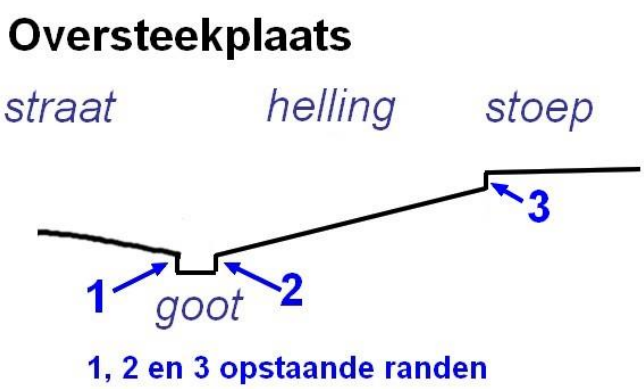
Het overleg had ook tot gevolg dat daarna de VAC of de gemeente Asten me vaker benaderden om mee te denken over situaties in de openbare ruimte. Samen bekeken we ter plekke situaties, dachten samen na over de problemen en de mogelijkheden en er werden foto's gemaakt van de situaties. De VAC maakte daarna een overzichtelijk rapport met verduidelijkende foto's en voorstellen aan de gemeente. Ook in 2024 hebben we zo ook al een ontmoeting gehad en er zullen er nog wel meer gaan volgen.

Je zou wensen dat alle bouwprojecten door een ‘VAC-advies groep’ worden bekeken. In Nijmegen is van een zwager van mijn vrouw het hele huis vernieuwd behalve de fundamenten. In die wijk worden honderden huizen helemaal gesloopt tot het fundament en dan komt er weer een nieuw huis bovenop te staan. Binnen lijken de huizen redelijk levensloopbestendig. Probleem alleen is het hoogteverschil voor de voordeur. Bij deze zwager meer dan 20 cm, dat is niet makkelijk voor o.a. kinderbuggy, boodschappentrolley en mijn rolstoel. De buurman loopt met een rollator en heeft ook zo’n hoogteverschil. Toen ik met de betrokken woningbouwvereniging contact hierover opnam en voorstelde er rekening mee te houden bij de huizen die nog gebouwd gaan worden, liep ik tegen een muur.

Hierboven mijn ervaringen met een deel van het VAC-team, dat indruk op me maakt door bekwaamheid en betrokkenheid. Voor de continuïteit wens ik hen wel uitbreiding met jongere mensen.

Peter Swinkels





Werkplan 2024

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

participeren in de wereld van Welzijn en Zorg