Jaarverslag 2022

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 Doetinchem	blz. 8
Uitgebrachte adviezen	blz. 9
Belangrijke aandachtspunten in adviezen	blz. 10
Vertegenwoordigingen	blz. 11
Reacties van derden	blz. 12 en 13
Werkplan	blz. 14

Voorwoord

Van de voorzitter

Het afgelopen jaar hebben we, vooral in de tweede helft, kunnen oogsten wat we in de voorgaande jaren in gang hebben gezet. Dat geldt voor veel terreinen.

Het overleg met beide gemeentes was zeer moeizaam door problemen bij het ambtenarenbestand voor wonen, welzijn en zorg en door wisselingen van contactpersonen bij woningbouwverenigingen.

Het overlegklimaat met de beide gemeentes heeft duidelijk een zonniger aanblik. Er zijn nieuwe ambtenaren aangesteld, die goed bekend zijn met wat er speelt op gebied van wonen en die ons werk een belangrijke aanvulling vinden bij het realiseren van levensloopgeschikte woningen en woonomgeving. Dit opent de mogelijkheid om het convenant met beide gemeentes weer beter als leidraad te gaan gebruiken.

Ook voor Welzijn en Zorg zijn nieuwe ambtenaren aangetrokken, die door werk en/of opleiding bekend zijn met deze materie. Zij zien de meerwaarde die de VAC heeft voor de cliënten in het Sociale Domein, zodat noodzakelijke aanpassingen in de woning op een zo goed mogelijke en veilige manier kunnen worden uitgevoerd. Dit is ook heel belangrijk voor ~~de~~ mantelzorgers, die vaak al zwaar belast zijn.

We hebben een nieuw VAC-lid kunnen aantrekken. Zij heeft veel bestuurlijke ervaring op verschillende niveaus. Welzijn en Zorg is daarbij een belangrijk onderdeel. We zijn hier erg blij mee, zowel voor ons als lokaal bestuur, maar ook voor de transformatie van ons landelijke bestuur, waar wij al jaren nauw bij betrokken zijn.

In 2023 hopen wij de goede samenwerking met al onze partners verder te kunnen versterken, zodat het VAC-werk tot meer resultaten kan leiden. Dat alles ten goede van een goed leef- en woonklimaat,

Maria van Roosendaal-Mars, voorzitter

Bestuur en medewerkers

Dagelijks bestuur

Voorzitter, coördinator PR (archief)	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
Aspirant-lid	Ans van der Velden

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

Vergaderlocatie	Dienstencentrum De Beiaard Pastoor de Kleijnhof 23 5721 CR Asten telefoon 0493-441230

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 uit te voeren ondanks de nieuwe bouwvergunningsprocedure
- 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
- namens en met de 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 bestaande gebouwen voor woningbouw en/of andere doeleinden
- openbare gebouwen voor alle inwoners op een laagdrempelige manier toegankelijk houden



Sleutelgat boven deurknop

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 "conceptioneel bouwen". De VAC wil hier 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 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 van woningen, woonomgeving etc.



douche-stang tevens beugel

Vergaderingen en werkbesprekingen (intern)

- 8 x vergadering dagelijks bestuur
- 4 x algemene ledenvergadering
- 3 x PR
- 1 x bezoek project bij oplevering

Vergaderingen en werkbesprekingen (extern)

De VAC was aanwezig bij:

- Overleg met ambtenaren en betrokken portefeuillehouder van de Gemeente Someren en kennismaking met nieuwe ambtenaren
- Overleg met ambtenaren en betrokken portefeuillehouder van de Gemeente Asten en 5 kennismakingsgesprekken met nieuwe ambtenaren voor Ruimte, Welzijn en Zorg
- 2 x overleg inzake nieuw gemeenschapshuis Asten
- Sociaal café Asten
- Themamiddag voor AGV (Astense Gehandicapten Vereniging) met PowerPointpresentatie waarvoor veel belangstelling was.
- Overleg met woningbouwvereniging Bergopwaarts
- Deelname aan beoordeling 53 appartementen woningbouwvereniging Bergopwaarts met een presentatie
- Overleg met woningbouwvereniging woCom
- Overleg met interim-bestuur landelijke organisatie voor de VAC's en WAC's.

Werkbezoek belevingswoning Doetinchem

Op 20 oktober jl. hadden we een afspraak bij de Belevingswoning in Doetinchem. Deze woning is een initiatief van Sité Woondiensten, Gemeente Doetinchem, Graafschap College en Kruiswerk Achterhoek en Liemers, onder de naam 'Zlimthuis'. Het is een sociale huurwoning.
Vragen over langer veilig thuis wonen door middel van (slimme) oplossingen of de verduurzaming van de woning worden door beleefgidsen beantwoord. In deze woning gaat het om "Zien, ervaren en doen".



Tijdens de rondleiding werd verteld dat men zich richt op oplossingen die passen bij de persoonlijke behoeftes van de bezoekers van deze "belevingswoning". De ene bezoeker komt om een probleem op te lossen die hij of zij al dagelijks ervaart, de ander wil zijn of haar woning alvast helemaal klaar maken voor de toekomst. De oplossingen kunnen dan ook verschillen, van het aanbrengen van kleine, simpele hulpmiddelen tot grotere bouwkundige aanpassingen of het installeren van slimme thuistechnologie. Soms kan het advies ook zijn om na te denken over verhuizen naar een meer passende woning.
In de woning staan niet de oplossingen centraal, maar de bezoeker met zijn/haar woonwensen en woonbehoefte. De beleefgidsen laten de bezoeker beleven wat oplossingen kunnen doen voor het woongeluk en het behoud van zelfredzaamheid. Preventief, maar zeker ook in tijden dat het dagelijks leven meer uitdagingen met zich meebrengt.

Uitgebrachte adviezen

Adviesnr.	Bouwproject
313	Heusden, zorgappartementen
355	Ommel, bouwproject Kloosterstraat
370	PVE plattegronden Bergopwaarts
376	Asten, Ommelshof situatietekeningen
377	Heusden, Gerst. Plan is niet doorgegaan
378	Deurne, Sint Jozefpark nieuwbouw appartementen
380	Heeze, de Bulders, pré VO nieuwbouw

Adviesnr.	Bestemmingsplannen
372	Ommel, Kluisstraat bestemmingsplan nieuwbouw

Adviesnr.	WMO adviezen
364	Asten, woningaanpassing
366	Someren, woningaanpassing
367	Deurne, woningaanpassing
369	Asten, aanpassing voor zorg
373	Someren, Kanaalstraat, aanpassing woning
374	Someren, Boerenkamplaan, woningaanpassing
375	Someren, Iepelaar, woningaanpassing
379	Asten, Klaproosstraat woningaanpassing
381	Someren, 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 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 wordt voortaan regionaal geregeld en is geen taak meer van de gemeenten. De VAC neemt het nog wel mee in het advies dat wordt uitgebracht.

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
   - voldoende werkruimte aan beide zijdes van de gootsteen is er soms niet genoeg

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
- Werkgroep Welstand Asten (geen bijeenkomsten in 2022)
- Gezond en gelukkig Someren (geen bijeenkomsten in 2022)
- Burgerparticipatie Someren (geen bijeenkomsten in 2022)
- Langer Zelfstandig Thuis Wonen Someren (geen bijeenkomsten in 2022)
- Inclusie Asten

Reacties van derden

Onze voorzitter in gesprek met een medewerker van Bergopwaarts.

Dirk kan zich het eerste project van 8 woningen in Liessel aan de Overloop nog wel herinneren. Net in dienst bij Bergopwaarts, was dat het eerste project samen met de VAC in 2006.

Aan het woord is Dirk van den Heuvel, projectleider nieuwbouw en planmatig onderhoud bij wooncorporatie Bergopwaarts, in gesprek met onze voorzitter Maria van Roosendaal.
Wat er voor hem uitspringt is het samen bezichtigen van de woningen, waar de VAC een advies over heeft uitgebracht. Het gesprek over het advies, waarom zaken wel of niet zijn overgenomen. De discussie met elkaar kijkend naar het resultaat van die woningen die binnenkort een bewoner krijgen toegewezen. Deze ontmoetingen zijn waardevol, omdat ze beide partijen op nieuwe ideeën brengen.

Maria merkt op dat m.n. het opvolgen van de adviezen m.b.t. de badkamer er positief uitspringt, om ze ook meer levensloopgeschikt te maken. Het project aan de Ceresstraat in Asten en de Europastraat in Deurne roepen bij beiden nog mooie herinneringen op. Zo ook het kleiner maken van de te grote ééngezinswoningen in kleinere duplex woningen, toen er meer vraag kwam naar kleinere wooneenheden. Een mooie mix waarbij jong en oud in elkaars nabijheid wonen en elkaar dus ook kunnen ondersteunen. Ook het oude Rabobankgebouw in Deurne roept herinneringen op, waarbij starters een betaalbare woning kregen en waarbij ook de vormgeving, het industriële karakter gehandhaafd is gebleven.

Dirk merkt op dat het hoge afwerkingsniveau bij de oplevering van de woningen bij Bergopwaarts opvalt. Doordat de organisatie klein is, zijn de lijntjes met de beheerders klein, waardoor ze andere, meer toekomstgerichte keuzes maken. Dat maakt de woning bij de start misschien iets duurder, maar op de langere termijn verdient zich dat wel terug.

Tevreden

Én het levert tevreden bewoners op. Dat is waar we het uiteindelijk voor doen! De bewonerstevredenheidscore bij Bergopwaarts is hoger dan de gemiddelde score bij corporaties.

Ondanks de moeilijke tijden blijven onze huurders tevreden over onze dienstverlening. Dit blijkt uit het huurdersoordeel. Op dit prestatieveld scoren wij zeer goed. Net als vorig jaar geven huurders ons gemiddeld een hoog cijfer voor de dienstverlening bij het betrekken (8,4) en verlaten van een woning (8,3) en ook bij reparatieverzoeken (8,3). En opnieuw scoren wij duidelijk beter dan het landelijk gemiddelde (nieuwe huurders en reparatieverzoeken scoren gemiddeld een 7,7; vertrokken huurders gemiddeld een 7,6). Wij zijn dan ook zeer trots op dit resultaat. Bron: Aedes-benchmark 2022.

Ook hebben ze een aantal mooie woonservicezones (woonomgeving aangevuld met zorg- en welzijnsfuncties) ontwikkeld. Verder is er één collega die vanuit haar sociale achtergrond veel in gesprek gaat met (on)tevreden bewoners of omwonenden. Bewoners voelen zich gehoord en serieus genomen.
Het project van de Bloemenwijk in Asten is een mooi voorbeeld hoe Bergopwaarts zich heeft opgesteld en een zeer belangrijke rol heeft vervuld. Het was een grootschalige renovatie van zowel de woningen als van de wijk als geheel, zodat deze toekomstgericht werd ingedeeld. Veel partijen waren daarbij vertegenwoordigd en die waren niet altijd 'opbouwend'. De VAC heeft dit proces van begin af aan gevolgd.

Inzet van de VAC
De gemeentes hebben de afspraak gemaakt de VAC om advies te vragen, voor zowel nieuwbouw als renovaties. De architecten moeten bij het maken van hun ontwerp al rekening houden met het woonkeurmerk. De VAC scherpt dan nog vaak zaken aan, zoals draairichting van deuren, toegankelijker maken voor (toekomstige, mogelijke) rolstoelgebruikers. De werkplek aan het fornuis levert opmerkingen op, m.n. de 30 cm werkruimte is vaak een discussiepunt. Ander punt van discussie was vaak het wel of niet gebruiken van een mengkraan, deze is nu standaard, dus ook de ontwikkelingen in de bouw staan niet stil.
De nieuwbouw zal de komende periode wel weer gaan toenemen, maar grootschalige renovatie gebeurt niet vaak meer. Daarvoor in de plaats is er nu het "klantgericht onderhoud", op verzoek van de bewoner. Dus meer vraaggericht verduurzamen, m.n. de badkamer en een tweede toilet op de bovenverdieping. Daarnaast renoveren ze standaard na een mutatie de woning, zodat deze weer gebruiksvriendelijker is voor de nieuwe bewoner. Daarmee ontstaat er een mooie sociale woning, met vaak lage energiekosten, zonder dat de huurprijs veel hoger ligt. In de komende jaren zal het energiezuiniger maken van de woningen nog veel energie gaan kosten om aan de Beng-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) te kunnen gaan voldoen. Er wordt nagedacht over het minder complex maken van de technische installaties, zoals bv. de warmtepompen, zodat een en ander ook gebruiksvriendelijker wordt voor de bewoners.

Toekomst
Op de vraag welke zaken Dirk ons voor de toekomst zou willen meegeven, noemt hij vooral goed in contact blijven met elkaar. Ook het samen bezoeken van de woningen bij de oplevering vindt hij waardevol. Er zijn nog volop projecten in ontwikkeling. De komende jaren zouden er 100 nieuwbouwwoningen moeten worden opgeleverd. Woningen worden nu doelmatiger en soberder qua schil gebouwd. Ook werkt men meer met standaarden om een en ander betaalbaar te houden. Voor de VAC belangrijk om te blijven kijken waar de besluiten worden genomen voor die standaarden, om tijdig in de ontwerpfasen te kunnen bijsturen, in het belang van het woongenot van de toekomstige bewoner.

Werkplan 2023

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