

JAARVERSLAG 2013



VAC WONEN PEEL EN MAAS



INHOUD

VOORWOORD	pag. 3
SAMENSTELLING VAC WONEN PEEL EN MAAS	pag. 4
VAC WONEN PEEL EN MAAS - DOELSTELLING EN WERKWIJZE	pag. 5
DESKUNDIGHEIDSBEVORDERING	pag. 6
CONTACTEN MET REGIONALE VAC'S	pag. 6
DE VAC WONEN PEEL EN MAAS EN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS	pag. 7
HET ADVIESORGAAN TOEGANKELIJKHEID	pag. 9
DE VAC WONEN PEEL EN MAAS EN DE WONINGBOUWVERENIGINGEN	pag. 10
DE VAC WONEN PEEL EN MAAS EN DE PROJECTONTWIKKELAARS	pag. 12
OVERZICHT UITGEBRACHTE ADVIEZEN	pag. 13
KNELPUNTEN TOP 5 VAN 2013	pag. 14

Mocht u nadere toelichting op onze activiteiten willen, dan kunt u te allen tijde contact met ons opnemen via ons secretariaat. Ook op onze website www.vacwonenpeelenmaas.eu treft u binnenkort de nodige informatie aan.

VAC Wonen Peel en Maas

Secretariaat: Stogger 17

5988 AB Helden

T 077 3076722

vacpeelenmaas@gmail.com



VOORWOORD

Geachte lezer,

Met genoegen presenteren wij u hierbij ons jaarverslag 2013.

In 2013 heeft de VAC Wonen Peel en Maas vooral geïnvesteerd in het opleiden van de vijf nieuwe bestuurders en in het uitbreiden c.q. hernieuwen van (bestaande) contacten. Zo heeft er onder andere een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met onze buurgemeente Horst aan de Maas. De afgelopen jaren heeft de VAC Wonen Peel en Maas advies uitgebracht over een aantal nieuwbouwprojecten in deze gemeente en nu achten wij de tijd rijp om ook in deze gemeente verder 'aan de weg te gaan timmeren'.

Naast het volgen van een aantal (verplichte) cursussen en studiebijeenkomsten heeft de VAC Wonen Peel en Maas deelgenomen aan de klankbordbijeenkomst 'Scheiden Wonen en Zorg', georganiseerd door VACpunt Wonen. Een actueel maatschappelijk thema dat als speerpunt is opgenomen door de VAC-organisatie, evenals de transformatie van bestaande gebouwen. Op deze wijze wordt door de VAC ingespeeld op de veranderende woonbehoeften van de consument. De vraag die wij ons hierbij blijven stellen is: "Hoe wil de consument wonen en wat vindt hij daarin belangrijk?"

Verder heeft de VAC Wonen Peel en Maas een steentje bijgedragen aan de door de gemeente Peel en Maas georganiseerde brainstormsessie 'Hoe trek je de woningmarkt weer vlot'. Een onderwerp dat ook de gemoederen bezig houdt.

In 2013 is door de VAC Wonen Peel en Maas advies uitgebracht in een heel scala van projecten, variërend van appartementen tot een kasteel en van gemeentehuis tot een brede school. Daarnaast zijn we bezig geweest met het organiseren van een WoonKwaliteitOnderzoek in twee appartementsgebouwen. Helaas was de respons zodanig dat wij dit onderzoek hebben geannuleerd.

Kortom, een gevarieerd jaar met genoeg nieuwe impulsen waardoor we enthousiast verder kunnen gaan met het leveren van onze bijdrage aan actuele maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen!

Wij wensen u veel leesplezier.

Ypkje Hoekstra,
voorzitter



SAMENSTELLING VAC WONEN PEEL EN MAAS

VAC Wonen Peel en Maas bestond op 31 december 2013 uit de volgende commissieleden:

Ypkje Hoekstra 06-30512714	Vosberg 25 5981 NM Panningen	voorzitter
Els Hanraets-Heerings 06-27017325	Stogger 17 5988 AD Helden	secretaris
Ben Hanraets 06-21632794	Stogger 17 5988 AD Helden	penningmeester
Daan van Dijk 077-4652614	Sevenumseweg 15 5993 NZ Maasbree	bestuurslid
Lou Geominy 06-18266117	St. Vincentiusstraat 13 5981 VK Panningen	bestuurslid
Wilma Hunnekens 06-13355185	18 Novemberring 55 5981 EV Panningen	2 ^e penningmeester
Hen Penders 06-29042011	18 Novemberring 59 5981 EV Panningen	bestuurslid
Jan van Rijswijk 06-23139636	Tommelvaeren 4 5993 HL Maasbree	bestuurslid
Thom van Rijt 077-4662959	Van der Steenstraat 86 5768 AM Meijel	bestuurslid



VAC WONEN PEEL EN MAAS - DOELSTELLING EN WERKWIJZE

VAC Wonen Peel en Maas (hierna te noemen de VAC) is een lokale woonconsumenten-organisatie, opgericht in 2010 en actief in de regio Peel en Maas. Per 31 december 2013 bestaat de VAC uit 9 deskundige, enthousiaste vrijwilligers met verschillende politieke en maatschappelijke achtergrond die de belangen van de woonconsument op plaatselijk niveau behartigen.

Het Dagelijks Bestuur komt minimaal een keer per maand bij elkaar. Tijdens dit overleg worden de vergaderingen voorbereid.

De VAC vergadert iedere maand, met uitzondering van de maand augustus. In deze vergaderingen komen alle lopende zaken aan de orde en koppelen de leden terug vanuit hun specifieke aandachtsgebieden. De vergaderingen hebben een besloten karakter.

Als zelfstandige commissie binnen een overkoepelende landelijke organisatie adviseert de VAC binnen de gemeente over de gebruikskwaliteit van woningen en woonomgeving. Vaak wordt samenwerking gezocht met andere belangenorganisaties zoals ouderenbonden en gehandicaptenplatforms.

In een zo vroeg mogelijk stadium worden bouwplannen en tekeningen bestudeerd, waarbij beoordeling altijd plaats vindt vanuit het gezichtspunt van de toekomstige bewoner of gebruiker. Er wordt gezocht naar mogelijke verbeteringen en optimalisatie.

We brengen adviezen uit over de gevonden oplossingen op basis van onze toetsingscriteria die wij hanteren, namelijk:

- bruikbaarheid en doelmatigheid
- toegankelijkheid
- veiligheid
- gezondheid en comfort
- duurzaamheid
- onderhoudsvriendelijkheid en hygiëne
- woonomgeving

Namens toekomstige bewoners of gebruikers worden de uitgebrachte adviezen door ons toegelicht en besproken met woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere opdrachtgevers.

Bij het opstellen van het advies wordt gebruik gemaakt van de door de koepelorganisatie VACpunt Wonen ontwikkelde toetslijsten, welke gebaseerd zijn op de VAC WoonKwaliteitWijzer. Deze richtlijnen zijn onder andere samengesteld op basis van de door lokale VAC's aangeleverde informatie en worden, indien nodig, aangepast.

Verder worden initiatieven ontwikkeld om via een Woon Kwaliteits Onderzoek de uitgebrachte adviezen te toetsen aan de ervaringen van de bewoners.

De VAC brengt zowel gevraagd als op eigen initiatief advies uit aan het college van burgemeester en wethouders en aan andere belanghebbenden, zoals woningcorporaties, bewoners, bewonersgroepen, architecten en projectontwikkelaars.



DESKUNDIGHEIDSBEVORDERING

VACPunt Wonen is de landelijke koepel van alle lokale Adviescommissies Wonen. Al zo'n 45 jaar ondersteunt VACPunt Wonen de Adviescommissie Wonen via deskundigheidsbevordering, informatievoorziening en onderzoek. Daarnaast zet VACPunt Wonen zich landelijk in voor de gebruikskwaliteit van de woning en van de woonomgeving. Een mooi voorbeeld hiervan is het landelijk informatiepunt 'Ventilatie'. "Het informatiepunt is een initiatief van de Woonbond, Vereniging Eigen Huis, Vereniging Leveranciers Luchttechnische apparaten (VLA), VACPunt Wonen en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en wordt ondersteund door voorlichtingsorganisatie Milieu Centraal (www.informatiepuntventilatie.nl)."

VACPunt Wonen, biedt jaarlijks diverse cursussen aan om de kennis en het aanleren van vaardigheden van de VAC- leden te waarborgen. Deze cursussen garanderen verder dat alle VAC leden in heel Nederland over dezelfde, uniforme, basiskennis beschikken.

Door het volgen van cursussen en studiedagen, het bijwonen van lezingen en het afleggen van werkbezoeken houdt VAC haar deskundigheid op peil.

Gevolgde cursussen en studiebijeenkomsten

In 2013 hebben verschillende leden van VAC een cursus gevolgd en/of een studiebijeenkomst bijgewoond.

- Basiscursus Vakwerk in de woningbouw. 5 nieuwe leden hebben deze basiscursus gevolgd
- Studiedag Weten is Meten. Deze studiedag is door 2 personen bijgewoond
- Studiemiddag Klankbordgroep Wonen en Zorg. Bij deze studiemiddag waren 2 personen aanwezig.

CONTACTEN MET REGIONALE VAC's

Regionaal overleg

De VAC's uit de provincie en directe omgeving komen 2x per jaar bijeen. Dit regionaal overleg wordt beurtelings georganiseerd.

In het najaar van 2014 zal VAC de organisatie van het regionaal overleg verzorgen.

Op 11 april 2013 is het regionaal overleg georganiseerd door VAC Asten-Someren en op 14 november 2013 werd dit overleg georganiseerd door VAC Weert.

Het regionale overleg wordt normaliter bijgewoond door een afgevaardigde van de Raad van Toezicht van VACPunt Wonen en zo mogelijk door de directeur van VACPunt Wonen.

Tijdens het laatste overleg in november hebben wij kennis gemaakt met de nieuwe directeur van onze landelijke organisatie VACPunt Wonen, de heer Jaap Overeem.



De VAC's die aan het regionaal overleg deelnemen zijn:

- Asten - Someren
- Gennep
- Grave
- Roermond
- Venlo
- Weert
- Peel en Maas

Tijdens dit overleg wordt onder andere gesproken over:

- het reilen en zeilen van de regionale VAC's;
- het, waar mogelijk, samenwerken in de regio, bijvoorbeeld bij het organiseren van cursussen;
- onderlinge afstemming.



Gemeente Peel en Maas

VAC WONEN PEEL EN MAAS EN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

De relatie tussen de Gemeente Peel en Maas en de VAC is goed. Over de dagelijkse gang van zaken loopt ons contact via twee personen bij de gemeente. Onze doelstelling met de gemeente om te komen tot duidelijke en korte communicatielijnen, wordt hiermee bereikt.

Het convenant met de gemeente hebben wij ook dit jaar geëvalueerd en gecontinueerd. In het convenant wordt de samenwerking tussen de Gemeente Peel en Maas en de VAC geregeld. Ook in 2013 heeft het jaarlijkse gesprek met de wethouder plaatsgevonden. Voorts heeft de VAC ook dit jaar twee keer overleg gehad met de gemeentelijke contactpersonen.

In 2013 hebben enkele van onze bestuursleden deelgenomen aan het dorpsoverleg. Tijdens deze bijeenkomst is de voortgang van de plannen voor o.a. het Hart voor Maasbree besproken.



Overige projecten waar de VAC bij betrokken was:

Huis van de Gemeente

In 2013 is een start gemaakt met de voorbereidingen voor de verbouwing van het Gemeentehuis. De VAC is hierbij vanaf het begin betrokken geweest en heeft hierover advies uitgebracht



Voorlopig ontwerp huis van de gemeente

Restauratie herbouw Kasteel Keverberg

In april 2013 is een projectgroep in het leven geroepen die zich heeft gebogen over de plannen voor de restauratie en de herbouw van het Kasteel De Keverberg en de directe omgeving. De tekeningen zijn door de VAC bekeken en van advies voorzien.



Impressie van het kasteel

Herinrichting John F. Kennedylaan en omgeving te Panningen

De John F. Kennedylaan, en een aantal daarop aansluitende straten, is grotendeels in 2013 op de schop genomen. De riolering werd vervangen en tegelijkertijd zijn enkele wegen heringericht. In samenwerking met het bureau Goudappel Coffeng heeft de gemeente Peel en Maas aanwonenden en overige belangstellenden is de VAC uitgenodigd om hierover mee te praten en heeft zitting genomen in een tweetal werkgroepen.



De keuzes van de werkgroepen zijn verder uitgewerkt zodat er een ontwerp tot stand is gekomen dat zo veel mogelijk aansluit bij de wensen van de bewoners en belanghebbenden.



Reconstructietekening Raadhuisstraat John F. Kennedylaan

De werkzaamheden houden o.a. in het aanleggen van veilige oversteekplaatsen en het realiseren van een rotonde bij het Medisch Centrum Pantaleon te Panningen. Het één en ander wordt gefaseerd uitgevoerd verdeeld over een aantal jaren.

HET ADVIESORGAAN TOEGANKELIJKHEID

De VAC vervult in het Adviesorgaan zowel een adviserende als een coördinerende rol. Dit Adviesorgaan bestaat uit vertegenwoordigers van:

- de Huurdersvereniging Regio Peel en Maas
- de Huurdersraad Woningstichting Kessel
- de Meijelse HuurdersVereniging
- de Centrale Seniorenraad
- het Centraal Gehandicaptenplatform Peel en Maas
- de VAC Wonen Peel en Maas

Na evaluatie in 2013 van de werkwijze van het Adviesorgaan door de deelnemende partijen is besloten om op de ingeslagen weg verder te gaan. Hetgeen betekent dat het door de VAC uitgebrachte concept advies als leidraad wordt gebruikt bij het bekijken van de plattegronden. Dit advies wordt, naar gelang de situatie, in een gezamenlijk overleg gewijzigd c.q. aangevuld. Het aldus verkregen integrale advies wordt aan de opdrachtgever toegezonden en liefst mondeling toegelicht.



DE VAC WONEN PEEL EN MAAS EN DE WONINGBOUWVERENIGINGEN

Wonen Limburg

Met Wonen Limburg hebben wij een convenant afgesloten dat doorloopt tot 2014. Dit convenant wordt jaarlijks geëvalueerd.

Daarnaast zijn er jaarlijks twee overlegmomenten met de manager Markt en Ontwikkeling en de Gebiedsontwikkelaar over de lopende, en de eventueel nog te ontwikkelen, projecten.

In 2013 hebben wij een aantal van de door Wonen Limburg te ontwikkelen projecten van advies voorzien. Dit betreffen projecten zowel in de gemeente Peel en Maas als in de gemeente Horst aan de Maas. De adviezen zijn in een mondeling overleg toegelicht.

Voorts zijn wij betrokken geweest bij viering van het bereiken van het hoogste punt van gebouw “de Groenling” dat door Wonen Limburg gerealiseerd wordt in het Ringovenpark te Panningen.

Van onderstaande projecten hebben wij de tekeningen ontvangen en van advies voorzien:

- Ronde School, Pastoor Geenenstraat te Baarlo
- 6 eengezinswoningen en 12 levensloopbestendige woningen aan de Peperstraat/Beatrixstraat te Sevenum (* turn key)
- 10 levensloopbestendige woningen De Afgang in Horst aan de Maas (fase III)
- 23 appartementen servicecomplex Westeringlaan te Maasbree
- 25 appartementen Hof te Berkel, Horst aan de Maas (* turn key)
- 17 (huur)appartementen herontwikkeling Gebr. Van Doornelaan, Horst aan de Maas
Van dit project zijn de plannen in 2013 gewijzigd en is door de VAC een nieuw advies uitgebracht.

* de turn key af te nemen projecten worden respectievelijk ontwikkeld door Janssen De Jong en CRA Vastgoed.

In 2013 is de samenwerking met de Huurdersvereniging Noord Limburg, vestiging Horst aan de Maas, gecontinueerd.



Het project aan het Ringovenpark gebouw H, I en J “de Groenling” heeft in oktober 2013 het hoogste punt bereikt.



Voorts hebben wij in 2013 enkele opleveringsbezoeken gebracht o.a. aan de projecten:

- Hegelsom, 4 levensloopbestendige woningen Kamplaan
- Baarlo, 40 appartementen Het Heem
- Horst aan de Maas, 12 appartementen Hof te Berkel



Impressie Hof te Berkel Horst aan de Maas

Woningcorporatie Woonwenz

In 2013 heeft de VAC voor Woonwenz, van 2 projecten de tekeningen van de woningen en van de elektrische installaties bekeken en van advies voorzien, n.l.

- 4 (huur)woningen Dorpbroekstraat te Meerlo
- 8 (huur)woningen Meester Nellenstraat te Melderslo

Antares Woonservice

In 2011 heeft de VAC een convenant afgesloten met Antares Woonservice. Dit convenant is in 2013 geëvalueerd en gecontinueerd.

In de gemeente Peel en Maas is Antares Woonservice tot nu toe vooral actief in de kern Meijel. Zo heeft de VAC de tekeningen beoordeeld en advies gemaakt van de 22 appartementen aan de Dorpsstraat/Zonnedauw te Meijel. Deze appartementen zijn gerealiseerd boven de nieuwbouw van de Aldi. De bouw is gestart in januari 2013.



Oplevering bezoek VAC 22 appartementen aan de Dorpsstraat/Zonnedaauw

Woningstichting Kessel

Met de Woningstichting Kessel is in 2010 een intentieovereenkomst gesloten. Uitsluitend op projectbasis wordt door de VAC advies uitgebracht. Om in contact te blijven met de Woningstichting streeft de VAC naar een jaarlijks overleg met de directie.

DE VAC WONEN PEEL EN MAAS EN DE PROJECTONTWIKKELAARS

Zowel met Janssen de Jong Projectontwikkeling als met als Jongen Venlo B.V. heeft de VAC in 2013 regelmatig contact onderhouden.

Janssen de Jong Projectontwikkeling

Met Janssen de Jong hebben wij regelmatig contact over nieuwe ontwikkelingen. Echter in de Gemeente Peel en Maas heeft Janssen de Jong in 2013 geen nieuwe projecten gerealiseerd.



Jongen Venlo B.V.

Ook met Jongen Venlo heeft de VAC regelmatig contact. In 2013 hebben wij advies uitgebracht van de turn key projecten met Wonen Limburg.

Focus Projectontwikkeling

De door Focus Projectontwikkeling te ontwikkelen bouwplannen in Meijel worden te zijner tijd ter advisering voorgelegd aan de VAC.

In 2013 zijn deze plannen nog niet tot ontwikkeling gekomen; deze zijn doorgeschoven naar 2014.

OVERZICHT UITGEBRACHTE ADVIEZEN 2013

Gemeente Peel en Maas

- Verbouwing Gemeentehuis, Huis van de Gemeente
- Kennedylaan, Panningen, herinrichtingswerkzaamheden
- Brede School, Maasbree (regie KS Bouwmanagement)

Wonen Limburg

- Ronde School, Past. Geenenstraat, Baarlo
- 17 woningen Gebr. Van Doornelaan, Horst aan de Maas aanvullend advies
- 6 eengezinswoningen Peperstraat/Beatrixstraat, Sevenum (*turn key)
- 12 levensloopbestendige woningen Peperstraat/Beatrixstraat, Sevenum (*turn key)
- 10 levensloopbestendige woningen De Afgang, Horst aan de Maas fase III
- + installatietekeningen
- 23 appartementen servicecomplex Westeringlaan, Maasbree, installaties
- 25 appartementen Hof te Berkel, Horst aan de Maas (*turn key) + aangepast advies

* De turn key af te nemen projecten worden respectievelijk ontwikkeld door Jongen Venlo B.V. en CRA Vastgoed.

Woonwenz Woningcorporatie

- 4 (huur)woningen Dorpbroekstraat te Meerlo, elektrische installaties
- 8 (huur)woningen Meester Nellenstraat te Melderslo, elektrische installaties

Projectgroep Herbouw Kasteel de Keerbergh

- Kasteel De Keerbergh, renovatie en restauratie

Opleveringsbezoeken

- 4 levensloopbestendige woningen Kamplaan, Hegelsom
- 40 appartementen Het Heem, Baarlo
- 12 appartementen Hof te Berkel

- Bijwonen bereiken van het hoogste punt: Ringovenpark “de Groenling”



KNELPUNTEN TOP 5 VAN 2013

Ieder jaar neemt VACpunt Wonen een enquête af onder alle aangesloten Adviescommissies Wonen.

Doel is onder andere om een beeld te krijgen van de meest voorkomende knelpunten van woningen, woongebouwen en van de woonomgeving zoals deze door de bewoners en/of gebruikers worden ervaren.

Was in 2012 het ontbreken van een berging en een buitenruimte nog een knelpunt, in 2013 is de berging en buitenruimte teruggekeerd in het Bouwbesluit.

Onderstaand geven wij u een opsomming van de knelpunten die ook in 2013 helaas weer zijn terugkomen

Top 5 Knelpunten Woning

1. Te krappe afmetingen
2. Toegankelijkheid/doorgankelijkheid deuren
3. Indeling onpraktisch en onlogisch
4. Onvoldoende berging en bergruimte
5. Installaties onjuist functioneren, onvoldoende instructie

Top 5 Knelpunten Woongebouw

1. Toegankelijkheid
2. Onvoldoende berging
3. Te krappe afmetingen
4. Veiligheid met name gebrek aan sociale veiligheid
5. Parkeren van scootmobiel, auto's en fietsen

Top 5 Knelpunten Woonomgeving

1. Parkeren, gebrek aan parkeerruimte
2. Toegankelijkheid en bereikbaarheid voor o.a. hulpdiensten
3. Verkeersveiligheid/fysieke veiligheid/sociale veiligheid
onvoldoende veiligheid, verkeersveiligheid, fysieke en sociale veiligheid
4. Voorzieningen zoals winkels, sportaccommodaties, medische zorg, ect.
5. Afval

(bron: VACpunt Wonen)