



Jaarverslag 2025



VAC Wonen
Limburg Noord

Inhoud

Inhoud.....	2
Voorwoord door de voorzitter.....	4
Algemeen.....	5
Jaarlijks overleg met de gemeenten.....	6
Adviesaanvragen Gemeenten.....	7
Ontvangen omgevingsplannen van de gemeente Venlo.....	9
Lokale adviezen.....	10
Adviezen aan Woningcorporaties.....	10
Adviezen aan Projectontwikkelaars, architecten, bouwondernemingen.....	13
Particulieren:.....	14
VACpuntWonen landelijk.....	15
Algemeen.....	15
Door het jaar heen.....	16
Regiobijeenkomsten Woonadviescommissies.....	16
Ledenbestand.....	16
Beleid.....	16
Contacten met de Gehandicapten Raad.....	17
VAC-kennis.....	18
Werkbezoeken.....	19
VAC Wonen Limburg Noord in het kort.....	21



*De vrijwilligers
Op de foto ontbreekt Els Willems*



Voorwoord door de voorzitter.

Geachte lezer,

2025 was een jaar vol activiteiten zoals u in dit jaarverslag kunt lezen. Een positief jaar waarin door iedereen veel tijd en energie is gestoken.

Veel tekeningen van opdrachtgevers werden toegezonden, kritisch bekeken en van een advies voorzien.

We kregen uitnodigingen voor diverse opleveringbezoeken waar met veel enthousiasme aan werd deelgenomen. Deze bezoeken zijn als slagroom op een taart.

Niet alleen om het fraaie eindresultaat te bekijken maar ook om te zien hoe onze adviezen zijn toegepast.

De regelmaat aan overlegsituaties in diverse gremia zorgden mede voor een goede en constructieve samenwerking zowel op plaatselijk, regionaal en landelijk niveau.

Deze werkbezoeken waren doelgericht en een verrijking van meer kennis en inzicht evenals een verdieping in diverse thema's. Dit gebeurde ook door gastsprekers die hun specifieke kennis met ons wilden delen.

De bouwwereld blijft in ontwikkeling en wij gaan daarin mee.

2025 was ook het jaar waarin we door de komst van 2 nieuwe leden weer op sterkte zijn om onze werkzaamheden goed en deskundig te blijven uitvoeren.

Ik wens u veel leesplezier.

Willie Broekman

Voorzitter VAC Wonen Limburg Noord

Algemeen

VAC Wonen Limburg Noord is een door de gemeente Venlo en Peel en Maas erkende officiële adviescommissie. In de advisering staat de gebruikskwaliteit van woningen en woonomgeving voor de toekomstige bewoner centraal.

De weg van een advies

In de contacten met onze opdrachtgevers en gemeenten ontvangen wij informatie over bouwplannen, bestemmingsplannen etc.

Wij bestuderen de tekeningen aan de hand van onze VAC “toetswijzer”: van de woonomgeving naar de details van de woning.

Vervolgens schrijven wij een advies volgens een vast format en lichten tijdens een gesprek met onze opdrachtgever onze bevindingen toe.

Vlak voor de oplevering van de woningen krijgen wij de gelegenheid om de woningen te bezoeken. Zo kunnen wij bekijken hoe onze adviezen zijn toegepast.



Jaarlijks overleg met de gemeenten.

Tijdens dit overleg worden lopende en toekomstige projecten met de wethouder en onze contactpersoon, de beleidsambtenaar Wonen besproken. Daarnaast komen zaken aan bod die voor onze VAC Wonen, onze opdrachtgever of de gemeente relevant zijn.

Om op de hoogte te blijven van de zaken die in de diverse gemeenten spelen volgen we de raadsvergaderingen en eventuele themabijeenkomsten.

gemeente



In mei krijgen we een brief van onze gemeentelijke contactpersoon waarin gesteld wordt dat de Gemeente Venlo geen jaarlijkse subsidie meer zal verstrekken, maar alleen op projectbasis. De woningbouwprojecten zijn in te zien via de Woonmonitor. Dit is voor ons lastig omdat hier alleen aantallen per stadsdeel in staan en geen concrete projecten. We besluiten om via de website 'openbare bekendmakingen' te kijken of we zo alle projecten kunnen adviseren. We gaan dit in 2025 doen, en evalueren dat in de jaarvergadering van 2026.

Op 1 september heeft ons jaarlijks overleg met de wethouder en onze vaste contactpersoon plaatsgevonden waarin het standpunt nogmaals bevestigd werd.



In de Gemeente Peel en Maas hebben we verschillende bijeenkomsten bezocht.

26-1: Overleg met contactpersonen over advisering infrastructuur projecten

16-1: Inloop project Panningen Zuid

10-2: Samenspel, de jaarlijkse netwerk- en inspiratiebijeenkomst van de gemeente Peel & Maas en de gezamenlijke dorps overleggen.

1-5: Woonagenda Peel en Maas, online op het Dashboard Wonen; cijfers, statistieken en meer inzicht in de staat van de woningmarkt

18-9 Overleg met wethouder.

17-9 infoavond Projectgroep Panningen Zuid.

Adviesaanvragen Gemeenten

Gemeente Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft ons tekeningen van diverse projecten ter advisering aangeboden:

- Bouw van een winkelpand met daarboven 3 appartementen in Panningen
- Stedebouwkundigplan voor het Giel Peetershof in Egchel.
- 13 grondgebonden woningen Schrames in Panningen
- 15 appartementen Jan Truijenstraat Meijel
- 6 levensloopbestendige woningen Kurversweg Meijel
- 4 grondgebonden woningen Bergweg Baarlo
- Nieuwbouw Buurtcollege Agoraonderwijs Panningen



Opleveringsbezoek woningen in voormalig VMBO schoolgebouw aan de Ambacht in Panningen, samen met Bureau B . Het gebouw is niet gesloopt maar omgebouwd naar een wooneenheid met 13 loftwoningen

Gemeente Venlo

Kazernekwartier:

Het Kazernekwartier is méér dan een bouwproject. Het is een plek met stevige wortels in ons verleden. Een plek vol historie, waar de geschiedenis elke dag weer meer zichtbaar wordt gemaakt. Zo is de oude fortmuur op veel plekken al in ere hersteld en worden de militaire monumentale panden zo gerestaureerd dat er straks nieuwe functies aan gegeven kunnen worden. Het erfgoed dat we hier koesteren, vormt de basis voor een stadswijk waarin historie en toekomst hand in hand gaan.

We zijn diverse keren naar open dagen geweest en hebben regelmatig opdrachtgevers benaderd voor advisering.

De eerste paal is op 4 december 2025 in de grond gegaan.

We hebben de tekeningen van diverse projecten in de gemeente Venlo van advies voorzien:

- 6 grondgebonden woningen en 2 appartementen in de wijk Q4 aan de Kwietheuvel/Helschriksel Venlo

Q4
impressie



- 8 woningbouwprojecten waarvan we de omgevingsvergunning opgevraagd hebben en de aanvragers van advies hebben voorzien
- 25 woningbouwprojecten waarvan we de omgevingsvergunning opgevraagd hebben en niet van advies hebben voorzien.

Er lopen een paar projecten die we tot nu toe alleen in de Media volgen:

- 39 woningen in Weidsvelden te Velden.
We hebben contact opgenomen met BPD, Bouwfonds gebiedsontwikkeling en worden op de hoogte gehouden.
- 38 woningen in het Paddeveld aan de Heideweg in Velden.
We hebben ons voorgesteld aan de van Grunsvengroep die deze woningen ontwikkelt
- 52 woningen in het Pastoor Smidshof in Blerick
- 102 appartementen in het Venlonahof in Venlo
- 16 appartementen aan de Schoolweg, op locatie feestzaal 't Ven
- Stationsgebied in Venlo
- Flujasplein in Venlo
- Appartementen in Voormalig City Theater aan de Vleesstraat in Venlo.

Daarnaast volgden we de notulen van de Adviescommissie Welstand en Erfgoed. Ook hebben we de VAC Wonen tekst in de “digitale sociale kaart” van de gemeente Venlo geactualiseerd. In deze Sociale Kaart ontdek je activiteiten, diensten en initiatieven die bijdragen aan jouw gezondheid, vitaliteit en actieve deelname aan de samenleving

Ontvangen omgevingsplannen van de gemeente Venlo

Naast adviesvragen over woningbouwplannen kregen wij ook plannen over de woonomgeving en de bestemmingsplannen voorgelegd:

- Infra Loyolastraat Venlo
- Infra Bolwaterstraat / Ginkelstraat Venlo
- Reconstructie Roermondseweg Tegelen/Steyl
- Bestemmingsplan Veilingterrein
- Omgevingsvisie 2040
- Slingertracé Venlo Noord



Lokale adviezen

Adviezen aan Woningcorporaties

In de loop van 2025 hebben we weer een aantal projecten kunnen bekijken en van advies voorzien:



- 13-3 Opleveringsbezoek 'aan de Stadsmuur' Maaskade Venlo
- Advisering Kazernekwartier Deelgebied BRAVO 40 huurappartementen en 34 studentenkamers
- 27-8 opleveringsbezoek project Siebersbroek in Lottum : 8 Levensloopbestendige woningen en één gemeenschappelijke woning
- 17-9 VAC Wonen overleg met de contactpersonen van Woonwenz.



Opleveringsbezoek
Siebersbroek



Opleveringsbezoek
'aan de Stadsmuur'

- 6 grondgebonden woningen en 4 appartementen aan de Molièrelaan te Blerick
- Verbouwing de Merwijck in Kessel. Dit was een aanpassing van de zorgappartementen, waar we geen advies over uitgebracht hebben.
- 2 grondgebonden woningen en 5 appartementen aan de Stationsstraat/Keramiekstraat in Tegelen
- 17 appartementen Kloosterstraat Steyl
- 12 appartementen Alexanderplein Meijel. Eerst huurappartementen aan Antares geadviseerd. Dezelfde bouwontwikkelaar bouwt ook de 18 koopappartementen en heeft de adviezen ook voor deze appartementen overgenomen en wil in de toekomst met ons samenwerken.
- 15-4 Projectenbespreking met Antares
- 1-9 Opleveringsbezoek 't Kieperkerke'; Het zijn 18 appartementen, 4 levensloopbestendige huur- en 12 levensloopbestendige koopwoningen aan de Spechtstraat/Landweer in de Tegelse wijk 'Op de Heide'.



Feestelijke oplevering
't Kieperkerke

De naam 't Kieperkerke past goed bij de naam van het woongebouw ertegenover, dat 't Kleitremke heet. Het tremke met kieperkerkes staat symbool voor de Tegelse kleiwarenindustrie die zo oud is als Tegelen zelf: de Romeinen bakten in Tegelen al "tegulae".

- 27-8 Jaarlijks overleg met de contactpersonen van Antares
- 1-10 opleveringsbezoek van een deel van het project Boschkamp, gelegen op het voormalige terrein van de ijzergieterij Hekkens in Tegelen.



Op 11 december waren wij uitgenodigd bij de officiële bouwstart van het project Rustoord, wat nu de naam ‘Het Bösveld’ heeft gekregen.

Op deze plek bouwt Nester 49 nieuwe woningen met o.a. 21 studio’s speciaal voor jongeren tussen de 18 en 27 jaar.



- Aangepaste Basisplattegrond voor de woningen in Kuukven Baarlo
- 10 woningen en 10 appartementen ‘De Pas’ in Helden.

Blink, projecten

- Advisering Kazerneterrein Venlo Deelgebied ECHO en JULIETT over schetsplannen.



- 14 Appartementen locatie Geerlings in Venlo
Op 9 december is daar het bouwdoek van onthuld.



- Stedebouwkundigplan de Hoek fase 2 in Meijel
- Advisering Kazernekwartier deelgebied ROMEO

- 21 appartementen en 20 grondgebonden woningen
- Advisering Kazernekwartier deelgebied DELTA
- 28 appartementen en 17 grondgebonden woningen



- 16 appartementen Prins Hendriklaan Brunssum
- Overleg geweest over de herbestemming van de Mariakerk in de Boekend
- 18 appartementen en 1 studio aan de Pontanusstraat/Maasbreesestraat te Blerick

Particulieren:

Naar aanleiding van publicaties in de Media hebben we contact opgenomen met de ontwikkelaars van de locatie Maasstraat 2 in Steyl, waar in het oude politiebureau een zorginstelling wordt ontwikkeld.

In juli hebben we een goed gesprek gehad met de beide initiatiefnemers en de architect van de zorgorganisatie. Zij hebben ons de plannen toegelicht. In oktober is de omgevingsvergunning verleend, maar aan het eind van het jaar bereikte ons het bericht dat het project geen doorgang zou vinden.

We hebben een drietal telefonische verzoeken gekregen in het kader van woningaanpassingen. We hebben de aanvragers informatie gestuurd en de weg gewezen naar diverse sites op internet.

VACpuntWonen landelijk

Op 25 september was er een landelijke bijeenkomst, georganiseerd door VAC Amersfoort.

Twee leden van onze VAC Wonen hebben deze bijeenkomst bijgewoond.

Onderstaande onderwerpen kwamen aan bod:

- Netwerk conceptueel bouwen
- Adviesgroep STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving)
- Leidraad toegankelijk bouwen; pilot Den Bosch en Utrecht (zie *)
- Woonadviescommissies en landelijke eenheid

*** Leidraad toegankelijk bouwen/ pilot Den Bosch en Utrecht**

Er is een nieuwe NEN 9120 ontwikkeld:

<https://www.nen.nl/toegankelijkegebouwen>

Dit is nog niet verplicht gesteld, maar het doel is wel om dit in het Bouwbesluit te krijgen. Er is een leidraad gemaakt waarin a.d.h.v. bouwstenen de processen worden beschreven <https://toegankelijkbouwen.nl/>.

In het document wordt ook verwezen naar de lokale VAC's en WAC's die met name hierop letten en advies kunnen geven. <https://toegankelijkbouwen.nl/bouwsteen-6/>

In Den Bosch en Utrecht zijn nu 2 pilots opgestart om bovenstaande te toetsen. Er zijn dus 2 nieuwe woonadviescommissie opgericht samen met lederin.

Algemeen

Sinds 14 juli 2016 is het VN-verdrag voor mensen met een beperking van kracht. Mensen met een beperking die zich gediscrimineerd voelen bij de toegang tot goederen en diensten, kunnen zich wenden tot het College voor de Rechten van de Mens. Uiteraard geldt dit ook voor (openbare) gebouwen! Zijn in uw gemeente alle gebouwen toegankelijk? Om hierachter te komen kunt u een VAC-advies aanvragen.

Door het jaar heen

Regiobijeenkomsten Woonadviescommissies

Dit jaar was er een digitaal overleg gepland maar door omstandigheden heeft dit niet plaatsgevonden.

Ledenbestand

- We hebben een advertentie voor nieuwe leden geplaatst, omdat we onze commissie met nog 2 leden willen uitbreiden. Hierop is een reactie geweest van Els Willems, die na een aspirant-lid periode, nu volwaardig VAC lid is.
- Met een tweede kandidaat hebben we begin 2026 een eerste gesprek.
- We hebben het 12,5 jarig jubileum van ons lid Hen Penders gevierd.
- Verder hebben we besloten om van de maandelijkse avond- naar een mid-dagvergadering over te gaan
- De werkgroep heeft zich dit jaar weer bezig gehouden met het maken van ons jaarverslag. Daarnaast werd de flyer aangepast en verspreid.
- De VAC PowerPoint presentatie is geactualiseerd
- De PR commissie heeft de onderlinge taken verdeeld betreffende Website, Cloud, Facebook en LinkedIn. Ook zijn de VAC standaardbrieven geactualiseerd
- De Website is voorzien van een 'voorleesbutton' en er zijn meer Links vermeld naar organisaties die lijsten hebben over langer zelfstandig thuis wonen.
- Samenwerking met Helga Boom van de Gemeente Venlo, project Vitaal in Venlo. Centraal thema: hoe zorgen we ervoor dat de bewoners van Venlo langer en prettig zelfstandig thuis kunnen blijven wonen?
Mogelijkheid tot het maken van een lijst van oplossingen bij woningaanpassing.

Beleid

Er is een werkgroep geformeerd die al onze beleidsdocumenten weer eens tegen het licht gaat houden. o.a. bekijken en updaten Goed Wonen Checklist, VAC Toetslijst, Leidraad voor het lezen van tekeningen. Ook gaan we het VAC archief verder digitaliseren..

Contacten met de Gehandicapten Raad.

In het najaar hadden we een overleg gepland met de gehandicaptenraad maar door omstandigheden is dit overleg verplaatst naar 2026.

In april heeft onze VAC Wonen het verzoek gekregen om samen met de gehandicaptenraad een schouw te doen van de gemeenschapshuizen in Venlo. 2 leden hebben zich hiervoor aangeboden. De eerste audit heeft nog niet plaats gevonden.

Er is een Website : <https://langerthuisinhuis.nl/>

Daarin kan men kennis vergaren over langer thuis wonen. We hebben die website bekeken en daar kunnen we ook onze particuliere vragers naar toe sturen.

In het kader van toegankelijkheid hebben we Webinars gevolgd van de FGL Federatie van gehandicaptenorganisatie in Limburg en zodoende zijn we ook bij de “toetslijst toegankelijk Limburg” uit gekomen en hebben hiervan kennis genomen.

VAC-kennis

Wij houden onze kennis op peil door het volgen van cursussen, het bezoeken van beurzen en seminars, of het houden van werkbezoeken.

Op 20-3 hadden we een gastspreker op onze jaarvergadering: Mevr. Henny Verberk-Verhagen van oogvereniging Limburg. Ze gaf een presentatie over het leven met een visuele beperking

De overkoepelende organisatie (FGL, Federatie van Gehandicaptenorganisaties Limburg) geeft meerdere keren per jaar een Webinar over toegankelijkheid. Website toegankelijk Limburg.

Uitleg bestemmingsplan; in een extra vergadering zijn we hierover weer bijgepraat.

Op 2-10 hebben we een uitleg gehad van de heer en mevrouw Michels over het gebruik van “Hulphonden” in verband met een visuele beperking.

De aanpassing van items voor slechtzienden zijn opgenomen in de Goed Wonen Check maar nog niet in de VAC toetslijst.

Ons aspirant VAC lid Els heeft de VAC basis cursus en de cursus tekening lezen gevolgd.

Omdat woningbouwverenigingen steeds meer “conceptueel bouwen” hebben we ons daarin verdiept.

Info: <https://vtw.nl/publicaties/handreiking/conceptueel-bouwen-en-bouwstromen/conceptueel-bouwen-wat-is-het/>

Ontwerpnota ruimte: hiervan hebben we kennis genomen.

Werkbezoeken

Op 5 april brachten we een werkbezoek aan het Sphinx kwartier en het Lumière in Maastricht. We maakten o.a. een wandeling door de Sphinxpassage. In deze 120 meter lange gang brengen bijna 30.000 tegels de geschiedenis van het Maastrichts keramiek tot leven.

Ook wandelden we door de nieuwbouw woonwijk in het Spinx kwartier. De architectuur verwijst naar een hedendaagse manier van het vroegere industriële karakter van het gebied. Tenslotte bezochten we het Lumière, een cultureel filmhuis en ontmoetingsplek in het Spinxkwartier.



Op 31 augustus hebben we een rondleiding gehad door de kloosterkelders in Steyl. Een interessante rondleiding waarin we kennismaakten met het leven van vele honderden bewoners uit Steyl in de laatste 100 dagen van de 2^e wereldoorlog.



Op 29 november brachten we een bezoek aan Strijp S in Eindhoven. Strijp S is het voormalige fabrieksterrein van Philips. Een bruisend gebied waar wonen, werken en cultuur samenkomen. Een unieke mix van karakteristieke gebouwen en moderne architectuur.




15 Jaar geleden brachten we ook een bezoek aan Strijp S. Wat is er veel veranderd in die jaren. We waren onder de indruk.

Bezoek aan Knarrenhof in Maasbree

In Maasbree verrijst het eerste Knarrenhof van Limburg: een woonvorm waarin ouderen samenleven in levensloopbestendige woningen en bewust naar elkaar omkijken. Het hof wordt onderdeel van het nieuwbouwplan het Meuleveld. Op 2 december tekende de gemeente Peel en Maas een intentieovereenkomst, waarmee de weg vrij lijkt voor de verdere ontwikkeling van het plan. Ook een delegatie van onze VAC Wonen was daarbij aanwezig.

VAC Wonen Limburg Noord in het kort

Werkgebied	De leden wonen over heel Noord-Limburg verspreid om zo voelen te hebben voor wat er op het gebied van woningbouw en bouwplannen leeft.
Vergaderingen	10 maal in 2025 plus de jaarvergadering
Samenstelling VAC Wonen Venlo, Peel en Maas, Beesel	Het dagelijks bestuur bestaat uit een voorzitter, vicevoorzitter, secretaris, 2 ^e secretaris, penningmeester, respectievelijk Willie Broekman, Herm Geerbex, Petra Beurskens, Mariëlle Scherjon en Cor Pleunis. De overige leden zijn Nellij van Rijswijck, Thérèse Mulder, Louise Roebroek, Ben Gielen, Dré Ewalds, Monique Hermans, Hen Penders, Koos Wijnans, Els Willems
Werkgroepen	De taken zijn verdeeld over werkgroepen voor: PR, WKO, Beleidsplan, Toetswijzer, Langer Thuis Wonen
Opdrachtgevers	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ De Woningcorporaties: <ul style="list-style-type: none"> Woonwenz Antares Woonwenz Nester Wonen Limburg De contacten met deze woningcorporaties worden waargenomen door telkens twee of drie leden. ▪ Bouwontwikkeling Jongen ▪ Blink ▪ Venterra ▪ Particuliere opdrachtgevers ▪ Gemeente Venlo ▪ Gemeente Peel en Maas ▪ Gemeente Beesel
Regionale contacten	Met de VAC's in ons omringende gemeenten (in de regio Noord-Limburg-Oost-Brabant) hebben wij goede contacten. Regelmatig komt een delegatie bij elkaar om informatie uit te wisselen.
Landelijk	VAC WONEN VENLO neemt deel aan een landelijk overleg met Adviescommissies Wonen

□



VAC Wonen Limburg Noord

vacwonenvenlo@gmail.com

<https://venlo.vacpuntwonen.org>