Stichting Woonadviescommissie Nijmegen

[redacted]

www.wacnijmegen.nl
info@wacnijmegen.nl

Jaarverslag 2022

Inleiding

De eerste maanden van 2022 had de Woonadviescommissie Nijmegen (WAC) nog te maken met de beperkingen in het kader van de coronapandemie. In geheel 2022 speelde een ander probleem op de woningmarkt: de stagnatie veroorzaakt door de stikstofmaatregelen en leveringsproblemen van bouwmaterialen. De combinatie van deze twee factoren is er de oorzaak van dat nieuwbouwprojecten niet of later van start kunnen gaan. Hierdoor krijgt de WAC minder aanvragen voor adviezen over woonkwaliteit. Wel is in 2022 hard gewerkt aan verdere professionalisering van het adviesproces, mede door nauwe samenwerking met woonadviescommissies in de regio Midden-Nederland.
In dit jaarverslag schetsen we een beeld van de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen in 2022.

Woonadviescommissie

In tientallen Nederlandse gemeenten is een onafhankelijke Woonadviescommissie actief. Deze commissies hebben tot doel "het behartigen van de belangen van de woonconsument en de bevordering van de kwaliteit van wonen" (woonkwaliteitsonderzoek). Om dit doel te bereiken, geven de commissies advies over woningbouwplannen (nieuwbouw en renovatie) en woonomgeving aan corporaties, ontwikkelaars en gemeenten.
Verder zijn er commissies (waaronder de WAC Nijmegen) die woontevredenheidsonderzoeken uitvoeren: nadat bewoners vier seizoenen in hun nieuwe of aangepaste huis hebben gewoond houden ze een enquête onder bewoners om te vernemen hoe zij hun woning ervaren.
Een Woonadviescommissie bestaat uit deskundige vrijwilligers en is onafhankelijk.

Adviezen over bouwprojecten

Adviezen over nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn gebaseerd op een uitgebreide checklist, die nagaat hoe een woning presteert op de gebieden: bruikbaarheid & comfort, veiligheid & gezondheid, toegankelijkheid, flexibiliteit & levensloopgeschiktheid, duurzaamheid & onderhoudsvriendelijkheid. In het verslagjaar heeft WAC Nijmegen de bestaande checklist geactualiseerd en verder ontwikkeld, in samenwerking met andere woonadviescommissies in de regio Midden-Nederland. Alle commissies in deze regio gebruiken nu dezelfde checklist.

Aan woningcorporatie Woonwaarts bracht de WAC in februari 2022 advies uit over het nieuwbouwproject ‘Lankforst’ in Nijmegen, fase voorlopig ontwerp. Het nieuwbouwproject behelst een woongebouw met 31 appartementen, verdeeld over begane grond en zes verdiepingen.



Eveneens aan woningcorporatie Woonwaarts werd in mei 2022 advies uitgebracht over het transformatie/nieuwbouwplan ‘Molukkenstraat’ in Nijmegen, fase definitief ontwerp. Dit project bestaat uit 24 appartementen, waarvan er 7 rollatorgeschikt moeten zijn. Eerder al bracht de WAC over dit project een advies uit over het voorontwerp



<u>Verduurzamingsonderzoek</u>
Duurzaamheid neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de woningbouw. Woningen moeten energiezuinig zijn en zoveel mogelijk circulair worden gebouwd. Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de woonkwaliteit?
WAC Nijmegen heeft een meetinstrument ontwikkeld om de ervaringen van bewoners op het gebied van duurzaamheid en verduurzaming in beeld te brengen. Hoe beleven bewoners een duurzame of verduurzaamde woning: is die beter, comfortabeler, zuiniger, goedkoper? Is de bediening van nieuwe apparatuur duidelijk en makkelijk? Passen bewoners hun gedrag aan de veranderde situatie aan? Als er weerstand is tegen verduurzaming, waar komt die door?

In 2021 voerde WAC Nijmegen een verduurzamingsonderzoek uit in twee wooncomplexen van Woonstichting Triada in Heerde: een nulmeting vooraf en een tevredenheidsonderzoek achteraf. Het geplande vervolgonderzoek na de nulmeting kon in 2022 nog niet worden uitgevoerd vanwege een uitgelopen planning in de omvangrijke verbeterings- en verduurzamingsslag.

In december 2022 heeft de WAC het instrument ‘verduurzamingsonderzoek’ gepresenteerd aan het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). De WAC voert dot onderzoek ook graag uit voor de Nijmeegse corporaties.

Samenwerking met woningcorporaties

WAC Nijmegen heeft goede contacten met de Nijmeegse woningcorporaties. Met Woonwaarts wordt structureel samengewerkt; het WAC-advies is standaard opgenomen in de procesbeschrijving van nieuwbouwprojecten.
Na de fusie tussen Talis en Woongenoot zijn de contacten met Talis op directieniveau aangehaald. De verbetering van de contacten tussen WAC en de projectmanagers van Talis zal de komende tijd leiden tot adviesaanvragen over bouwprojecten.
Met Portaal wordt in 2023 opnieuw contact gelegd op managementniveau. Dit moet leiden tot versterking van de contacten op uitvoeringsniveau.

Samenwerking met gemeente Nijmegen

In de verslagperiode heeft de WAC geen politieke of ambtelijke contacten gehad met de gemeente Nijmegen. We volgen de voortgang van bouwprojecten via de Commissie Beeldkwaliteit en op overheid.nl/omgevingsvergunningen.
In het regionale samenwerkingsverband van woonadviescommissies blijkt dat de meerderheid van de commissies een convenant heeft met en financiële steun krijgt van hun gemeente. Ook is de advisering door de woonadviescommissie soms vastgelegd in de gemeentelijke planprocedures. WAC Nijmegen wil opnieuw het gesprek aangaan met de gemeente om te bezien wat de samenwerkings- en subsidiemogelijkheden zijn.

Regionale samenwerking

Sinds 2021 werkt WAC Nijmegen nauw samen met andere onafhankelijke woonadviescommissies in de regio Midden-Nederland: WAC Renkum, WAC Ede, WAC Wageningen, WAC Veenendaal, WAC Bunnik en WAC Utrechtse Heuvelrug. In 2022 is deze samenwerking geformaliseerd door de afspraken vast te leggen in een convenant. Het samenwerkingsverband heeft een eigen logo en werkt aan de opzet van een gezamenlijke website.
Naast het uitwisselen van informatie en ervaringen hebben de adviescommissies afgesproken met dezelfde checklist te gaan werken en deze actueel te houden.

Deskundigheidsontwikkeling/excursies

De deskundigheid van de vrijwilligers van WAC Nijmegen is voornamelijk gebaseerd op hun jarenlange professionele ervaring in de bouwadvisering, corporatiesector en/of in bestuurlijke functies. De basiscursus ‘Woonkwaliteit’, verplicht voor elk WAC-lid, leert om een woning op allerlei aspecten te beoordelen vanuit de blik van de bewoner/gebruiker.
In 2022 heeft WAC Nijmegen samen met de regionale partner-commissies nieuwe cursussen en workshops ontwikkeld, waardoor de kennis van WAC-leden actueel blijft. Veranderingen in wet- en regelgeving worden opgenomen in het cursusmateriaal, evenals (technische) innovaties in de bouw- en woonsector. Feedback uit het advieswerk van de regionale commissies wordt verwerkt in de cursussen. Dankzij de samenwerking in regionaal verband worden de kosten van de (bij)scholing laag gehouden. Daarnaast organiseren de commissies gezamenlijk excursies.

Statutenwijziging

Medio 2022 zijn de statuten van de Stichting Woonadviescommissie Nijmegen aangepast. De gewijzigde versie voldoet nu aan de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (WBTR). Verder zijn de statuten aangepast aan het zelfstandig verder gaan van WAC Nijmegen (niet langer onder de landelijke koepel VACpuntWonen).
De samenwerking in regionaal verband, met de woonadviescommissies van Renkum, Ede, Wageningen, Veenendaal, Bunnik en Utrechtse Heuvelrug is vastgelegd in een convenant; dit heeft geen gevolgen voor de statuten.

Samenstelling Woonadviescommissie Nijmegen

In 2022 vergaderde de voltallige WAC vijf maal. Adviezen en onderzoeken werden in subteams uitgewerkt. Het bestuur kwam vrijwel maandelijks bijeen.

Begin 2022 bestond het bestuur van de Stichting Woonadviescommissie Nijmegen uit Jolande Siemerink, voorzitter; Jeannine Liebrand, secretaris, Annette van Basten, penningmeester en Olof Middelbeek, bestuurslid. Algemene WAC-leden waren: Ronald Bouma, Clasina Buijs, Ger van Donzel, Johan Hesselink, Sonja van de Merendonk, Guus de Rooy (namens het Zelfregiecentrum), Jan Visser, Henk Wientjes en Harrie Wilhelm.

Medio 2022 nam Annette van Basten na zeven jaar afscheid van WAC Nijmegen. De functie van penningmeester werd overgenomen door Johan Hesselink. Jeannine Liebrand bleef algemeen WAC-lid, maar haar functie als secretaris in het bestuur werd in september overgenomen door nieuw WAC-lid Gerry Nalis.

In december verlieten drie leden de WAC: Ronald Bouwman, Clasina Buijs en Sonja van de Meerendonk.

Financiën

Het WAC-werk wordt volledig door vrijwilligers gedaan, hier staat geen vergoeding tegenover. Voor een advies vraagt de WAC een bescheiden bijdrage aan de opdrachtgever. Alle inkomsten worden uitsluitend besteed aan deskundigheidsbevordering en onkosten, onder andere voor de website www.wacnijmegen.nl.

Nu het aantal adviesaanvragen terugloopt, zijn de inkomsten nauwelijks dekkend voor de kosten. Daardoor is er een sobere begroting voor 2023 opgesteld. Het bestuur zoekt naar mogelijkheden om de financiële toekomst van de Stichting Woonadviescommissie te verbeteren. Zie verder het financieel overzicht.

Financieel overzicht Stichting Woonadviescommissie Nijmegen, boekjaar 2022

In januari 2023 heeft de penningmeester de boeken voorgelegd aan de kascontrolecommissie. De kascontrolecommissie heeft de boekhouding en de jaarrekening goedgekeurd.

WAC Nijmegen	**Financieel jaarverslag 2022**	
	Uitgaven	Begroot
cursussen leden *1	€ 115,35	€ 2.500,00
Excursies *2		€ 750,00
onkosten	€ 721,30	€ 600,00
KvK	€ -	€ -
website hosting	€ 84,95	€ 69,95
overige kosten website		€ 150,00
bankkosten	€ 102,45	€ 120,00
kantoor- en vergaderkosten	€ -	€ 300,00
Foldermateriaal *3	€ -	€ 300,00
onkosten (diversen)	€ -	€ 200,00
notariskosten	€ 500,00	€ -
Kosten	**€ 1.524,05**	**€ 4.989,95**
Saldo 1-1-2022	**€ 1.865,67**	
advies Woonwaarts 202201	€ 500,00	
advies Woonwaarts 202202	€ 500,00	
advies	€ -	
subsidie	€ -	
Baten	**€ 1.000,00**	
Saldo 31-12-2022	**€ 1.341,62**	

1. In verband met Corona-maatregelen zijn de geplande cursussen niet doorgegaan.
2. In verband met Corona-maatregelen zijn er geen excursies georganiseerd.
3. Omdat er slechts een gering aanbod was van nieuwbouwwoningen is het maken van nieuw foldermateriaal uitgesteld.