



Secretariaat:



[www.wacnijmegen.nl](http://www.wacnijmegen.nl)  
[info@wacnijmegen.nl](mailto:info@wacnijmegen.nl)

## **Stichting Woonadviescommissie Nijmegen**

---

Nijmegen, 24 juni 2021

Geachte heer, mevrouw,

ONDANKS DE BEPERKINGEN VANWEGE CORONA BLEEF DE STICHTING WOONADVIESCOMMISSIE NIJMEGEN (WAC) IN 2020 BETROKKEN BIJ ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT IN NIJMEGEN.

Zoals u in bijgevoegd jaarverslag over 2019 en 2020 kunt lezen, hebben we in de verslagperiode toch een aantal adviezen over nieuwbouwprojecten uitgebracht. Ook hebben wij ons verder verdiept in de betekenis van woonkwaliteit voor bewoners, met name in de effecten van verduurzaming van nieuwbouw- en bestaande woningen. Inmiddels hebben wij een 'verduurzamingsonderzoek' ontwikkeld, een meetinstrument om bewonerservaringen met duurzame of verduurzaamde woningen in beeld te brengen.

Ook in 2021 staat WAC Nijmegen klaar om adviezen te geven over de woonkwaliteit van nieuwbouw- of renovatieplannen, vanuit het oogpunt van de toekomstige bewoner. Ook kunnen wij als onafhankelijke partij een tevredenheidsonderzoek uitvoeren onder huurders/bewoners na oplevering of na verduurzaming.

Wij zijn gaarne bereid tot nadere toelichting. Wij hopen in 2021 opnieuw op een vruchtbare samenwerking.

Vriendelijke groet,

Jolande Siemerink, *voorzitter*

**Stichting Woonadviescommissie Nijmegen**  
[www.wacnijmegen.nl](http://www.wacnijmegen.nl).



## Jaarverslag 2019 en 2020

### Inleiding

Allereerst: dit is een gecombineerd jaarverslag over de periode 2019 én 2020. De reden daarvoor is dat begin 2020 de werkzaamheden van de Woonadviescommissie Nijmegen (WAC) vrijwel volledig tot stilstand kwamen vanwege de coronacrisis. In de loop van 2020 hebben we een aantal activiteiten weer kunnen oppakken. Daarbij had het opstellen van het jaarverslag 2019 geen prioriteit. Nu we een modus hebben gevonden om binnen de beperkende coronamaatregelen zoveel mogelijk activiteiten voort te zetten, kunnen we ook de terugblik op 2019 en 2020 vastleggen.

In de verslagperiode heeft de Woonadviescommissie voortgebouwd op de prioriteiten van 2018, die onverminderd van belang zijn: de gevolgen van de kostenstijging in de bouw voor de *woonkwaliteit*: waarop wordt bezuinigd, wat betekent dit voor de bewoner? En wat is het effect van verduurzaming, zowel in nieuwbouwwoningen als bij bestaande bouw (o.a. isolatie, mechanische ventilatie, gasloze warmtesystemen) op de ervaren *woonkwaliteit*?

### 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." Om dit doel te bereiken, geven de commissies advies over woningbouwplannen (nieuwbouw en renovatie) en woonomgeving aan corporaties, ontwikkelaars en gemeenten. Verder doen de commissies onderzoek: nadat bewoners vier seizoenen in hun huis gewoond hebben, 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 zelf ontwikkelde checklist van WAC Nijmegen. Dit is een uitgebreidere versie van de WoonKwaliteitWijzer (WKW), het toetsinstrument van de landelijke koepel VACPuntWonen.

Vanwege de stikstofcrisis en de coronacrisis liepen bouwplannen van corporaties en ontwikkelaars veelal vertraging op. Het aantal WAC-adviezen in de verslagperiode is daardoor beperkt.

Aan woningcorporatie Woongenoot bracht de WAC in februari 2019 advies uit over de plannen voor het project 'De Stadstuin' in de Nijmeegse wijk Woenderskamp, 23 nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment.

In maart 2019 boog de WAC zich over het project 'Hof van Nijmegen' van corporatie Standvast Wonen (nu Woonwaarts) in de Nijmeegse wijk Tolhuis. Het advies betreft 12 levensloopgeschikte woningen, 8 eengezinswoningen en 42 appartementen.

In april 2019 gaf de WAC advies over het project 'Kerkplein Beuningen' (30 levensloopbestendige appartementen) aan woningcorporatie Standvast Wonen (nu Woonwaarts). De WAC nam deel in het kwaliteitsteam en bestudeerde de bouwtekeningen en het ontwerp van de installaties.

Voor Talis bekeek de WAC in augustus 2020 de renovatie- en nieuwbouwplannen in de Nijmeegse wijk Jerusalem (Heseveld). Hier worden 220 sociale huurwoningen gesloopt tot op de fundering en vervangen door eigentijdse nieuwbouw.

Een bijzondere vorm van advisering betrof een vraag die eind 2019 via de website van de WAC binnenkwam: de bewonerscommissie van wooncomplex De Weijer in Nijmegen vroeg advies over een renovatieproject. De WAC heeft, na overleg met gebouweigenaar Woonwaarts, beide partijen bij elkaar gebracht.

#### Verduurzamingsonderzoek

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? Met andere woorden: 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 aan de veranderde situatie? Als er weerstand is tegen verduurzaming, waar komt die door?

In 2020 heeft WAC Nijmegen als meetinstrument een belevingsonderzoek naar toegepaste duurzaamheidsmaatregelen ontwikkeld. Eind 2020 is dit onderzoek als test uitgevoerd onder bewoners van wooncomplex 'Mandelahof' te Vaassen, een project van Woonstichting Triada in Heerde. 'Mandelahof' is een nieuwbouwproject bestaande uit duurzame, gasloze woningen en appartementen. Na een kwalitatief vooronderzoek (bezoek aan de woning, gesprek met bewoners) werd een vragenlijst opgesteld voor het kwantitatieve onderzoek.

Op basis van de respons (41,5%) op de enquête heeft de WAC een bevindingenrapport opgesteld en besproken met de opdrachtgever. De ervaringen van dit eerste verduurzamingsonderzoek zullen in 2021 worden gebruikt voor een groter onderzoek in een ander wooncomplex van Triada.

Ook in Nijmegen gaat de WAC het verduurzamingsonderzoek aanbieden aan de woningcorporaties.

#### Samenwerking met gemeente Nijmegen

In de verslagperiode heeft de WAC geen politieke of ambtelijke contacten met de gemeente gehad. Wel hebben we ons ingezet om aan de wens van wethouder Harriët Tiemens, namelijk het ontwikkelen van een 'belevingsonderzoek verduurzaming', tegemoet te komen (zie paragraaf Verduurzamingsonderzoek). In een gesprek in 2018 gaf de wethouder aan veel belang te hechten aan zo'n (onafhankelijk) onderzoek en er zo nodig middelen voor beschikbaar te stellen.

Verder volgt de WAC alle gemeentelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. In de prestatieafspraken met corporaties vinden we de toekomstige bouwplannen, in de vergaderingen en/of verslagen van de Commissie Beeldkwaliteit volgen we wat de voortgang is van bouwprojecten.

#### Samenwerking met woningcorporaties

In 2019 en 2020 heeft de WAC vooral gewerkt aan het versterken van de relaties met de verantwoordelijken voor bouwprojecten bij de corporaties. Dit proces kreeg een flinke impuls doordat de nieuwe voorzitter, Jolande Siemerink, in een reeks persoonlijke gesprekken met bestuurders en projectmanagers heeft uiteengezet welke ondersteuning de deskundige vrijwilligers van de WAC kunnen bieden aan corporaties en huurdersverenigingen: onderzoek woonkwaliteit bij nieuwbouw of renovatie; woontevredenheidsonderzoek; woonbelevingsonderzoek; verduurzamingsonderzoek.

Medio 2019 fuseerden woningcorporatie Standvast Wonen en woningstichting De Gemeenschap tot een grote corporatie onder de naam Woonwaarts. Met beide fusiepartners, en nu met Woonwaarts, heeft de WAC een stabiele samenwerkingsrelatie. Bouwprojecten worden veelal op eigen initiatief voorgelegd aan de Woonadviescommissie voor een oordeel over de woonkwaliteit. Woonwaarts streeft naar een procedure waarin het WAC-advies in elk bouw project standaard is opgenomen. Ook met corporaties Talis en Woongenoot is de samenwerking goed; de WAC heeft zich in de vijf jaar van haar bestaan bewezen als een betrouwbare en deskundige partner.

Dat niet alle Nijmeegse woningcorporaties hun plannen voorleggen aan de WAC heeft te maken met de bedrijfsaard. Zo werkt SSH& voor een specifieke doelgroep, met wie rechtstreeks wordt samengewerkt in huurdersgroepen. Portaal is een landelijk werkende organisatie waar de lijnen langer zijn en de besluitvormingsprocedures de inbreng van de WAC (nog) niet altijd toelaten. Wel zijn de persoonlijke relaties met beide corporaties goed.

#### Landelijke en regionale samenwerking

De landelijke koepelorganisatie van woonadviescommissies, VACpuntWonen, heeft in 2019 de 'Goed Wonen Check' (GWC) beschikbaar gesteld aan lokale woonadviescommissies. Dit keurmerk voor woningen is met subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken ontwikkeld. De GWC is vooral gericht op het keuren van bestaande (individuele) woningen op levensloopbestendigheid. Omdat WAC Nijmegen zich niet bezighoudt met bestaande woningen, zeker niet individueel, voegt de GWC niets toe aan onze adviezen. Een tweede reden om niet actief te werken met de GWC is dat het bestuur van VACpuntWonen een financiële afdracht vraagt voor adviezen die met behulp van de Goed Wonen Check worden gegenereerd. WAC Nijmegen kiest ervoor om geheel onafhankelijk en tegen een minimale onkostenvergoeding adviezen te geven over nieuwbouw- of renovatieprojecten. Sinds de overgang van VACpuntWonen van een zelfstandige vestiging in Utrecht naar onderbrenging bij keuringsinstituut SKG-IKOB is de ondersteuning door de landelijke koepel aan lokale adviescommissies sterk verminderd. In een landelijke enquête bleek dit, tezamen met het besluit om een betaling te vragen voor het GWC-advies, voor een aantal adviescommissies reden om zelfstandig verder te gaan. WAC Nijmegen kiest er vooralsnog voor aangesloten te blijven bij de landelijke organisatie.

In 2019 nam WAC Nijmegen deel aan het regionaal overleg van woonadviescommissies. Hierin werken we samen met WAC Renkum, WAC Ede, WAC Wageningen en WAC Veenendaal. In 2020 kwam dit overleg tot stilstand vanwege de coronacrisis. Er zijn wel digitale contacten, zodat de informatie-uitwisseling kan doorgaan.

#### Deskundigheidsontwikkeling/excursies

Alle leden van WAC Nijmegen hebben de basiscursus Woonkwaliteit en aanvullende modules gevolgd. Daarnaast is de deskundigheid van de vrijwilligers gebaseerd op hun professionele ervaring in de bouwsector, corporatiesector en/of in bestuurlijke functies. Minstens zo belangrijk is de woonervaring van de leden: allen hebben een lange 'wooncarrière' doorlopen en bevinden zich inmiddels in de senioren-fase.

In de verslagperiode hebben de WAC-leden vooral hun kennis op het gebied van verduurzaming verder ontwikkeld. Naast individuele presentaties binnen de groep heeft een aantal leden in 2019 een bezoek gebracht aan nul-op-de-meter woningen in Renswoude. De rondleiding gaf technische informatie, maar gaf ons ook de gelegenheid om bewonerservaringen te horen. Een verdere verdieping van deze praktijkkennis bood de rondleiding in een aantal verduurzaamde woningen van corporatie Triada te Heerde, als voorbereiding op het verduurzamingsonderzoek (zie paragraaf Verduurzamingsonderzoek).

Eveneens in 2019 organiseerde de WAC een rondleiding in Almere naar een aantal bijzondere woningontwerpen en bouwprojecten, waaronder een bezoek aan de wijk Oosterwold, waar zoveel mogelijk duurzaam, ecologisch en zelfvoorzienend wordt gebouwd.

Verder woonden WAC-leden in 2019 regelmatig de boeiende en informatieve bijeenkomsten op het gebied van woningbouwprojecten van het Architectuurcentrum Nijmegen (ACN) bij. In 2020 waren fysieke bijeenkomsten vanwege corona niet meer mogelijk.

#### Financiën

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](http://www.wacnijmegen.nl). Het WAC-werk wordt volledig door vrijwilligers gedaan.

In 2019 en 2020 werden er drie facturen verzonden: aan Standvast Wonen voor het project 'Malvert Fase 4', aan Woongenoot voor het project 'De Stadstuin' en aan Woonwaarts voor het project 'Kerkplein Beuningen'. De adviezen over het project 'Hof van Nijmegen' en 'Jerusalem' waren ongevraagd en dus gratis.

#### Samenstelling Woonadviescommissie Nijmegen

Begin 2019 bestond de Stichting Woonadviescommissie Nijmegen uit 12 personen. Het bestuur werd gevormd door Jeannine Liebrand, voorzitter, Jolande Siemerink, secretaris, Annette van Basten, penningmeester en Olof Middelbeek, lid dagelijks bestuur. Leden: Ronald Bouma, Clasina Buijs, Johan Hesselink, Sonja van de Merendonk, Guus de Rooy (namens het Zelfregiecentrum), Jan Visser, Henk Wientjes en Harrie Wilhelm.

In juni 2019 ruilden de voorzitter en secretaris van functie. Ger van Donzel trad toe tot de WAC als nieuw lid. Verder vonden er geen wijzigingen plaats in de samenstelling gedurende de verslagperiode.

In 2019 vergaderde de voltallige WAC vijf keer. In 2020 waren er, vanwege corona, slechts twee voltallige vergaderingen. Adviezen werden in kleine subteams uitgewerkt. Het dagelijks bestuur kwam drie maal bijeen om de lopende zaken zoveel mogelijk gaande te houden. Wel organiseerde het dagelijks bestuur begin oktober 2020 een lunch voor het hele team, om de leden bij te praten en om de onderlinge contacten te bestendigen.

#### Dank

De vergaderingen van de Woonadviescommissie werden in 2019 en begin 2020 gehouden bij het Zelfregiecentrum Nijmegen aan de St. Jorisstraat. Deze ruimte werd gratis ter beschikking gesteld, waarvoor de WAC het ZRC graag wil bedanken.

**Nijmegen, mei 2021**