

Jaarverslag 2025

Inleiding

In 2025 speelde (net als in 2024) het probleem dat nieuwbouwprojecten niet of later van start konden gaan door de stijging van de bouwkosten. Hierdoor kreeg de Woonadviescommissie Nijmegen (WAC) minder aanvragen voor adviezen over woonkwaliteit. Wel is in 2025 hard gewerkt aan verdere professionalisering van het adviesproces, mede door nauwe samenwerking met woonadviescommissies in de regio Midden-Nederland.

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 WAC Nijmegen) die onderzoeken naar woontevredenheid 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.

In dit jaarverslag schetsen we een beeld van de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen in 2025.

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 2025 is een geactualiseerde checklist vastgesteld door de samenwerkende WAC's in Midden-Nederland. Door alle commissies in deze regio wordt nu dezelfde checklist gebruikt.

Bouwprojecten waarvoor wij advies uitbrachten

- Deelproject Piushove, gelegen aan de Van Slichtenhorststraat 91 in Nijmegen. WAC Nijmegen is gevraagd door de Stichting Buurtbewoners Piushove om enige onderdelen van het project te adviseren, o.a. de parkeerkeldersituatie. De transformatie van het bestaande klooster uit 1926 bestaat uit 44 zelfstandige beschut wonen koopappartementen, voorzien van gemeenschappelijke ruimten en een gemeenschappelijke tuin. De doelgroep betreft bewoners in een- en tweepersoons huishoudens met een leeftijd van 50+. WAC-advies d.d. 06-01-2025.



Voormalig klooster Piushove in bestaande toestand

foto ABC Capital

- Project 'Waalkwartier West' in Nijmegen
In opdracht van woningcorporatie Woonwaarts uit Nijmegen heeft WAC Nijmegen het turnkey nieuwbouwproject van 3 woonblokken bestaande uit 62 zelfstandige en 42 zorgwoningen in het sociale huursegment. WAC-advies d.d. 28-04-2025.
De bouw van het project is niet doorgegaan.



Appartementengebouw 2.1

beeld van architectenbureau Office Winhov



Appartementengebouw 2.2 en 2.3

beeld van architectenbureau INBO

- Project 'Groen Groesbeek' in Groesbeek

In opdracht van de woningcorporatie Oosterpoort uit Groesbeek heeft WAC Nijmegen het nieuwbouwproject bestaande uit 21 sociale huurwoningen.

Het betreft een 3-laags gebouw, waarin 16 appartementen zijn ondergebracht met 2

slaapkamers (PMC¹-7) van ongeveer 70m² en 5 appartementen (PMC¹-6) van ongeveer 60m² met één slaapkamer. WAC-advies d.d. 13-08-2025.



Situatie proj. 'Groen Groesbeek' links het appartementengebouw - beeld groengroesbeek.nl

- Project 'Lekeninstituut' gelegen aan de Kanunnik Faberstraat 3 en 5 in Nijmegen
In opdracht van woningcorporatie Talis is ons gevraagd om binnen een workshop in samenwerking met Talis, de architect en de bewonersgroep het plan te bekijken en te adviseren. Het betreft een sloop nieuwbouwproject. Een woonblok van 21 appartementen wordt vervangen door circa 45 levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

¹ PMC= Een Product Marktcombinatie beschrijft welk type woning (product) bedoeld is voor welke doelgroep (markt)



Woongebouw Lekeninstituut (bestaand)


Talis

Overige activiteiten WAC Nijmegen

- Verduurzamingsonderzoek
Duurzaamheid neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de woningbouw. Woningen moeten energiezuinig zijn en zoveel mogelijk circulair worden gebouwd. De vraag die hierbij centraal staat: Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de woonkwaliteit?
WAC Nijmegen heeft een enquête 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 eenvoudig? Passen bewoners hun gedrag aan de veranderde situatie aan? Waardoor ontstaat bij bewoners weerstand tegen verduurzaming?
- Samenwerking met woningcorporaties
WAC Nijmegen heeft goede contacten met de Nijmeegse woningcorporaties en met Oosterpoort (Groesbeek). Met Woonwaarts wordt structureel samengewerkt; het WAC-advies is standaard opgenomen in de procesbeschrijving van nieuwbouwprojecten. Ook met woningcorporatie Talis zijn er goede contacten.
- Samenwerking met gemeente Nijmegen
In 2025 heeft WAC ambtelijke contacten gehad met de gemeente Nijmegen. 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 heeft een dergelijke regeling niet maar voert jaarlijks een gesprek met de gemeente om te bezien wat de samenwerkings- en subsidiemogelijkheden zijn.
We volgen de voortgang van bouwprojecten via de Commissie Beeldkwaliteit en op overheid.nl/omgevingsvergunningen.

- 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 en WAC Bunnik. In 2022 is deze samenwerking geformaliseerd door de afspraken vast te leggen in een convenant. Het samenwerkingsverband heeft een eigen logo.
 Naast het uitwisselen van informatie en ervaringen hebben de WAC's afgesproken met dezelfde checklist te werken en deze actueel te houden. In 2025 is een geactualiseerde versie van de checklist vastgesteld.
- 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 basis cursus 'Woonkwaliteit', verplicht voor elk WAC-lid, leert om een woning op allerlei aspecten te beoordelen specifiek vanuit de blik van de bewoner/gebruiker. Reeds in 2022 heeft WAC Nijmegen samen met de regionale partner-commissies twee nieuwe cursussen 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 WAC's gezamenlijk excursies.
- Samenstelling Woonadviescommissie Nijmegen
 In 2025 vergaderde de voltallige WAC vier maal. Adviezen en onderzoeken werden in subgroepen uitgewerkt. Het bestuur kwam vrijwel maandelijks bijeen. Begin 2025 bestond het bestuur van de Stichting Woonadviescommissie Nijmegen uit Jolande Siemerink (voorzitter), Gerry Nalis (secretaris), Johan Hesselink (penningmeester) en Olof Middelbeek, bestuurslid.
 Algemene WAC-leden waren in 2025: Ger van Donzel, Margriet van Dijk, Guus de Rooy (namens het Zelfregiecentrum), Henk Wientjes en Theo Drijvers. Medio 2025 nam de WAC afscheid van Gerry Nalis en Ger van Donzel.
- Financiën
 Het WAC-werk wordt volledig door vrijwilligers gedaan, hier staat geen vergoeding tegenover.
 Voor een advies vraagt de WAC een bijdrage aan de opdrachtgever. Alle inkomsten worden uitsluitend besteed aan deskundigheidsbevordering en onkosten, onder andere voor de website. Nu het aantal adviesaanvragen terugloopt, zijn de inkomsten nauwelijks dekkend voor de kosten. Daardoor is er een sobere begroting voor 2026 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 2025

WAC Nijmegen	financieel jaarverslag 2025	
		kosten
		2025
cursussen leden (specificatie blad 3)	€	300,00
excursies	€	-
onkosten (declaraties specificatie blad 2)	€	136,05
KvK / e-Herkenning	€	166,19
website hosting	€	194,85
overige kosten website		
bankkosten (specificatie blad 4)	€	173,28
kantoor- en vergaderkosten	€	169,10
foldermateriaal		
notariskosten		
Kosten	€	1.139,47
Saldo 1-1-2025	€	709,13
Inkomsten		
advies 1	€	300,00
advies 2	€	300,00
advies 3	€	600,00
subsidie gemeente Nijmegen	€	0,00
bijdrage Rabo ClubSupport	€	0,00
Baten	€	1.200,00
Banksaldo per 31 december 2025	€	769,66

In januari 2026 heeft de penningmeester de boeken voorgelegd aan de kascontrolecommissie. De kascontrolecommissie heeft de boekhouding en de jaarrekening goedgekeurd.