Stichting Woonadviescommissie Nijmegen

[redacted]

www.wacnijmegen.nl
info@wacnijmegen.nl

Jaarverslag 2024

Inleiding

In 2024 speelde (net als in 2023) 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 2024 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 2024.

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.

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 is een geactualiseerde checklist vastgesteld door de samenwerkende WAC's in Midden-Nederland. Alle commissies in deze regio gebruiken dezelfde checklist.

Bouwprojecten waarvoor wij advies uitbrachten

Project ‘’t Erf’ te Druten van Woonwaarts. 49 levensloopgeschikte appartementen in een 3-laags woongebouw met een verhoogde binnenhof. Start uitvoering eind 2024 en oplevering voorjaar 2026. WAC advies: 9 april 2024



opZoom architecten – entreegevel ’t Erf Druten



opZoom architecten - ’t Erf Druten - zuidgevel aan de Van Heemstraweg

Project Vitaal Woongebouw – Hazenpark te Nijmegen van Talis. 27 zelfstandige woningen op de begane grond en de derde verdieping. De eerste en tweede verdieping zijn voor zorgwoningen in samenwerking met de ZZG zorggroep. Start uitvoering half 2025 en oplevering voorjaar 2026. WAC advies: 23 september 2024



HevoFame – entreegevel Vitaal woongebouw Hazenpark

Project van 18 grondgebonden woningen van Lammerts Beleggingsmaatschappij BV aan de Enkstraat in Nijmegen, verdeeld in blok A met 8 kleine eengezinswoningen en blok B met 5 beneden en 5 bovenwoningen. Start uitvoering in 2025. WAC advies: 27 september 2024 (in opdracht van een van de buurtbewoners)



RDM Architecten - 18 woningen Enkstraat

Transformatieproject van het voormalige klooster Piushove uit 1926 tot 28 koopappartementen en een nieuwbouwvleugel aan de achterzijde met 16 kleine koopappartementen. Start uitvoering 2025.
WAC advies: 19 december 2024 (in opdracht van de Stichting Buurtbewoners Piushove)



architect BURO 013 - entreegevel

<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 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 makkelijk? Passen bewoners hun gedrag aan de veranderde situatie aan? Als er weerstand is tegen verduurzaming, waar komt die door?

<u>Samenwerking met woningcorporaties</u>
WAC Nijmegen heeft goede contacten met de Nijmeegse woningcorporaties. Met woningcorporatie Woonwaarts wordt structureel samengewerkt; het WAC-advies is standaard opgenomen in de procesbeschrijving van nieuwbouwprojecten.
Ook met woningcorporatie Talis zijn er goede contacten. In 2024 hebben we een eerste advies uitgebracht voor het project Hazenpark.
In 2024 is er goede samenwerking met woningcorporatie Oosterpoort in Groesbeek tot stand gekomen. Dit heeft geleid tot een afspraak voor een adviesvraag voor het project Groen Groesbeek in 2025. Aan de Knapheiderweg ontwikkelt aannemer Janssen-Groesbeek ongeveer 60 woningen. Hier komt een mix van koopwoningen en huurwoningen. Oosterpoort werkt mee aan de 21 sociale huurwoningen die er komen te staan.
Als de advisering als positief wordt ervaren wordt de samenwerking verder voorgezet.



Tekening uit het schetsplan van het stedenbouwkundig ontwerp.
website: nieuwgroengroesbeek.nl

Samenwerking met gemeente Nijmegen
In de verslagperiode heeft WAC ambtelijke contacten gehad met de gemeente Nijmegen. We volgen de voortgang van bouwprojecten via de Adviescommissie Omgevingskwaliteit 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 heeft een dergelijke regeling niet maar wil jaarlijks een gesprek voeren 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 en WAC Bunnik. In 2022 is deze samenwerking geformaliseerd door de afspraken vast te leggen in een convenant. Het samenwerkingsverband heeft een eigen logo. De WAC Utrechtse Heuvelrug heeft in verband met een tekort aan vrijwilligers de samenwerking in 2024 beëindigd.
Naast het uitwisselen van informatie en ervaringen hebben de WAC's afgesproken met dezelfde checklist te gaan werken en deze actueel te houden.

Cursussen en website van de regio
Vanuit het samenwerkingsverband worden vanaf 2022 de cursussen tekening lezen en Advisering in de Woningbouw verzorgd waardoor de kennis van de leden actueel blijft. De uitvoering is in handen van WAC Renkum. Ook WAC's die niet aangesloten zijn bij de regionale samenwerking kunnen deelnemen aan deze cursussen.
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 periodiek verwerkt in de cursussen. De leden van WAC Nijmegen hebben allen deze cursussen gevolgd.

Het samenwerkingsverband heeft vanaf eind 2024 een eigen website voor de opleidingen: **www.wacopleidingen.nl**

Vanaf 2024 verzorgt WAC Nijmegen het voorzitterschap en het secretariaat van dit samenwerkingsverband.

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 specifiek vanuit de blik van de bewoner/gebruiker.
Dankzij de samenwerking in regionaal verband worden de kosten van de (bij)scholing laag gehouden. Daarnaast organiseren de WAC's gezamenlijk excursies.

In 2024 heeft Woonadviescommissie Nijmegen een nieuwe website gelanceerd: https://wacnijmegen.nl.

Samenstelling Woonadviescommissie Nijmegen

In 2024 vergaderde de voltallige WAC vier maal. Adviezen en onderzoeken werden in subgroepen uitgewerkt. Het bestuur kwam vrijwel maandelijks bijeen.
Begin 2024 bestond het bestuur van de Stichting Woonadviescommissie Nijmegen uit Jolande Siemerink (voorzitter), Gerry Nalis (secretaris), Johan Hesselink (penningmeester) en Olof Middelbeek, bestuurslid, portefeuillehouder advisering.
Algemene WAC-leden waren in 2024: Ger van Donzel, Margriet van Dijk, Guus de Rooy (namens het Zelfregiecentrum) en Henk Wientjes. Eind 2024 nam de WAC afscheid van Ger van Donzel.

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. Nu het aantal adviesaanvragen terugloopt, zijn de inkomsten nauwelijks dekkend voor de kosten. Daardoor is er een sobere begroting voor 2024 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 2024

uitgaven		
cursussen leden	€	-
excursies		
onkosten	€	512,63
KvK		
website hosting	€	174,85
overige kosten website	€	498,75
bankkosten	€	166,17
kantoor- en vergaderkosten	€	142,40
foldermateriaal	€	-
onkosten (diversen)	€	-
notariskosten	€	-
Kosten	**€**	**1.494,80**
Saldo 1-1-2024	€	945,36
Inkomsten		
advies 1	€	600,00
advies 2	€	-
advies 3	€	-
subsidie gemeente Nijmegen	€	600,00
bijdrage Rabo Club Support	€	58,57
Baten	€	1.258,57
Banksaldo per 31 dec 2024	**€**	**709,13**
Toelichting cijfers:		
In 2024 is spaarzaam omgegaan met de beschikbare financiele middelen.		
De inkomsten voor advisering blijven stuctureel achter t.o.v. eerdere jaren.		
Het saldo aan het van 2024 was weer lager dan het saldo eind 2023.		
De nieuwe website heeft bijna € 500 aan (incidentele) kosten met zich meegebracht.		

In februari 2025 heeft de penningmeester de boeken voorgelegd aan de kascontrolecommissie. De kascontrolecommissie heeft de boekhouding en de jaarrekening goedgekeurd.