
Jaarverslag 2023

Inleiding

In 2023 speelde 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 2023 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 2023.

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 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 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 'De Ruyter' te Weurt van Woonwaarts. 16 levensloopgeschikte appartementen in een 3-laags woongebouw. Feestelijke opening was op 12-07-2023.



Foto: ECO architecten, Huissen

Project in de Lankforst 46^e straat te Nijmegen van Woonwaarts. 31 levensloop geschikte appartementen in een 7-laags woongebouw. In uitvoering en oplevering in het 1^e kwartaal 2024.



Foto: opZoom architecten, Arnhem

Project Molukkenstraat te Nijmegen van Woonwaarts. 16 appartementen in het voormalige schoolgebouw en 8 nieuwbouw appartementen. Hiervan zijn er 7 levensloopgeschikt. In uitvoering en oplevering in het 2^e kwartaal 2024.



Foto: opZoom architecten, Arnhem

Project 'Introgebouw' te Druten van Woonwaarts. 59 levensloopgeschikte appartementen in een 5-laags woongebouw. Start uitvoering op 26 okt. 2023 en de oplevering is in 2024.



Foto: Buro Kade, 's-Hertogenbosch

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?

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?

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.

Ook met woningcorporatie Talis zijn er goede contacten. In 2023 hebben we een eerste advies uitgebracht voor het project Hazenpark. Met Portaal wordt in 2024 opnieuw contact gelegd op managementniveau. Dit moet leiden tot versterking van de contacten op uitvoeringsniveau.

Samenwerking met gemeente Nijmegen

In de verslagperiode heeft 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 komend jaar 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.

Naast het uitwisselen van informatie en ervaringen hebben de WAC's afgesproken met dezelfde checklist te gaan werken en deze actueel te houden. In 2023 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 basiscursus 'Woonkwaliteit', verplicht voor elk WAC-lid, leert om een woning op allerlei aspecten te beoordelen specifiek 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 WAC's gezamenlijk excursies.

Samenstelling Woonadviescommissie Nijmegen

In 2023 vergaderde de voltallige WAC vier maal. Adviezen en onderzoeken werden in subgroepen uitgewerkt. Het bestuur kwam vrijwel maandelijks bijeen.

Begin 2023 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 begin 2023: Ger van Donzel, Jeannine Liebrand, Guus de Rooy (namens het Zelfregiecentrum), Jan Visser, Henk Wientjes en Harrie Wilhelm. Medio 2023 nam de WAC afscheid van Jan Visser en Harrie Wilhelm. Eind 2023 nam de WAC afscheid van Jeannine Liebrand.

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 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 2023

WAC Nijmegen		financieel jaarverslag 2023	
		betaald	begroot
		2023	2023
cursussen leden (specificatie blad 3)	€	300,00	€ 300,00
excursies	€	-	€ -
onkosten (declaraties specificatie blad 2)	€	424,53	€ 750,00
KvK	€	-	€ -
website hosting	€	109,90	€ 80,00
overige kosten website	€	-	€ 500,00
bankkosten (specificatie blad 4)	€	161,83	€ 120,00
kantoor- en vergaderkosten	€	-	€ 100,00
foldermateriaal	€	-	€ -
onkosten (diversen)	€	-	€ -
notariskosten	€	-	€ -
Kosten	€	996,26	€ 1.850,00
Saldo 1-1-2023	€	1.341,62	
advies 1	€	600,00	
advies 2	€	-	
advies 3	€	-	
subsidie	€	-	
Baten	€	600,00	
Saldo	€	945,36	

Toelichting cijfers:

*1 vanwege geringe aantal activiteiten zijn er minder reiskosten gemaakt

*2 voor het vernieuwen van de website zijn geen kosten gemaakt deze zijn doorgeschoven naar 2024

*3 de bankkosten zijn bijzonder verhoogd doch hierop hebben wij geen invloed

In maart 2024 heeft de penningmeester de boeken voorgelegd aan de kascontrolecommissie. De kascontrolecommissie heeft de boekhouding en de jaarrekening goedgekeurd.