

Jaarverslag 2021

Inleiding

Ook het jaar 2021 werd gekenmerkt door maatregelen in het kader van de coronapandemie. Hierdoor heeft de Woonadviescommissie Nijmegen (WAC) het aantal voltallige bijeenkomsten moeten beperken. In kleiner verband is zoveel mogelijk doorgewerkt aan onze belangrijkste prioriteiten: het adviseren over de woonkwaliteit van nieuwbouw- en renovatieplannen en het verder ontwikkelen van ons verduurzamingsonderzoek.

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 (woontevredenheidsonderzoek). Het verduurzamingsonderzoek is gericht op de verwachtingen vooraf en de ervaringen achteraf van bewoners bij verduurzamingsprojecten door woningcorporaties.

Een Woonadviescommissie bestaat uit deskundige vrijwilligers en is onafhankelijk.

Adviezen over bouwprojecten

Adviezen over nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn gebaseerd op de zelf ontwikkelde checklist van WAC Nijmegen. Met de checklist gaan we na hoe de woning presteert op de gebieden: bruikbaarheid & comfort, veiligheid & gezondheid, toegankelijkheid, flexibiliteit & levensloopgeschiktheid, duurzaamheid & onderhoudsvriendelijkheid. In het verslagjaar is de checklist geactualiseerd op basis van nieuwe regelgeving en (technische) ontwikkelingen.

Aan woningcorporatie Woonwaarts bracht de WAC in september 2021 advies uit over het nieuwbouwplan 'De Ruyter' in Weurt, fase structuurontwerp. In november volgde een advies over het voorlopig ontwerp. Het nieuwbouwplan behelst 16 levensloopgeschikte appartementen.

Eveneens aan woningcorporatie Woonwaarts werd in augustus 2021 advies uitgebracht over het transformatie/nieuwbouwplan 'Molukkenstraat' in Nijmegen, fase voorontwerp. Dit project bestaat uit 24 appartementen, waarvan er 7 rollatorgeschikt moeten zijn.

In augustus bestudeerde de WAC het 'BeBo-concept' van bouwbedrijf Trebbe. Dit is een concept voor een nieuw type woning: beneden rolstoelgeschikt en boven geschikt voor normaal gebruik. Het advies is goed ontvangen door Trebbe, dat onze aanbevelingen meeneemt in de verdere ontwikkelingen.

Naar aanleiding van het (ongevraagde) WAC-advies over de renovatie- en nieuwbouwplannen in de Nijmeegse wijk Jerusalem (Heseveld) kregen leden van de WAC na oplevering een rondleiding in de gerenoveerde woningen door een projectleider van Talis. Deze feedback is door de WAC als zeer zinvol ervaren.

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

Het door WAC Nijmegen ontwikkelde meetinstrument 'verduurzamingsonderzoek' is in 2021 in twee wooncomplexen van Woonstichting Triada in Heerde getest. Het onderzoek in nieuwbouw wooncomplex 'Mandelahof' te Vaassen, opgeleverd in februari 2021, gaf inzicht in de (on)tevredenheid van de bewoners; de woningen zijn goed geïsoleerd, gasloos en hebben mechanische ventilatie. De ervaringen van de bewoners gaven Triada een goed inzicht in het effect van verduurzamingsmaatregelen op (het gedrag van) de bewoners. Enkele procesverbeteringen, vooral op het gebied van voorlichting en instructie, zijn door Triada doorgevoerd naar aanleiding van het onderzoek.

In het najaar van 2021 voerde WAC Nijmegen, eveneens voor Woonstichting Triada, een onderzoek uit in de appartementencomplexen Steinstraat en Smutsstraat te Vaassen. Dit onderzoek was een nulmeting, voorafgaand aan een omvangrijke verbeterings- en verduurzamingsslag. De verwachtingen van de bewoners werden in beeld gebracht, met als doel beter in te spelen op de wensen en behoeften. Tevens maakt dit onderzoek verwachtingenmanagement mogelijk, hetgeen teleurstellingen in de toekomst kan voorkómen. Na afloop van de verduurzamingsslag zal WAC Nijmegen in 2022 opnieuw een onderzoek uitvoeren, zodat de beleving van de bewoners kan worden vergeleken met hun verwachtingen.

Voor de Nijmeegse woningcorporaties heeft de WAC nog geen verduurzamingsonderzoek uitgevoerd. In 2022 nemen we contact op met de corporaties, om hen voor te stellen dit instrument ook hier te gaan inzetten.

Samenwerking met woningcorporaties

Ook in 2021 waren de contacten met de meeste Nijmeegse woningcorporaties goed. Met Woonwaarts wordt structureel samengewerkt; het WAC-advies is standaard opgenomen in de procesbeschrijving van nieuwbouwprojecten. Mede dankzij de goede persoonlijke contacten tussen WAC-leden en projectmanagers van Woonwaarts lopen de adviestrajecten gesmeerd.

De fusie tussen Talis en Woongenoot heeft geleid tot wijzigingen op directieniveau. Bestaande contacten met directie en projectmanagers van Talis worden voortgezet, waaruit weer nieuwe adviesaanvragen voortvloeien.

De overstap van de Woongenoot-bestuurder naar woningcorporatie Oosterpoort (Heumen en Berg en Dal) biedt kansen op samenwerking met deze corporatie in de toekomst.

Bij Portaal hebben ook wijzigingen op managementniveau plaatsgevonden; de WAC wil in 2022 de relatie met Portaal versterken.

Samenwerking met gemeente Nijmegen

In de verslagperiode heeft de WAC geen politieke of ambtelijke contacten gehad met de gemeente. In de (digitale) vergaderingen en in de verslagen van de Commissie Beeldkwaliteit en op overheid.nl/omgevingsvergunningen volgen we de voortgang van bouwprojecten.

Landelijke en regionale samenwerking

Omdat aansluiting bij de landelijke koepelorganisatie van woonadviescommissies (VACpuntWonen) sinds de onderbrenging bij keuringsinstituut SKG-IKOB geen meerwaarde meer biedt, maar wel beperkende voorwaarden oplegt, heeft WAC Nijmegen in 2021 besloten zelfstandig verder te gaan. Wel werken we nauw samen met andere onafhankelijke woonadviescommissie in de regio: WAC Renkum, WAC Ede, WAC Wageningen, WAC Veenendaal en WAC Utrechtse Heuvelrug. Deze commissies wisselen informatie en ervaringen uit en vervullen een klankbordfunctie voor elkaar. Ook gaan de regionale commissies samen bijscholing, workshops en excursies organiseren. De eigen checklists worden op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk samengevoegd. Het streven is om in 2022 een gezamenlijke website te ontwikkelen, waarmee de samenwerking ook naar buiten toe een gezicht krijgt. Daarnaast zal de regionale samenwerking in een convenant worden vastgelegd.

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 jarenlange 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 vanwege de coronamaatregelen geen fysieke excursies of cursussen kunnen organiseren. Verdieping van de kennis heeft alleen plaatsgevonden door digitale bijscholing en informatievoorziening.

Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen

Het WAC-bestuur heeft geïnventariseerd of de statuten van de Stichting Woonadviescommissie Nijmegen nog voldoen aan de nieuwe wetgeving WBTR, die per 1 juli 2021 van kracht is geworden. Een aantal noodzakelijke aanpassingen is geformuleerd, tevens worden de statuten aangepast aan het zelfstandig verder gaan, niet langer onder de landelijke koepel VACpuntWonen. Ook is een nieuw huishoudelijk reglement vastgesteld. In 2022 wordt de statutenwijziging vastgelegd bij de notaris.

Samenstelling Woonadviescommissie Nijmegen

In 2021 bestond de Stichting Woonadviescommissie Nijmegen uit 13 personen. Het bestuur werd gevormd door Jolande Siemerink, voorzitter; Jeannine Liebrand, secretaris, Annette van Basten, penningmeester en Olof Middelbeek, bestuurslid. Leden: 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. Er vonden geen wijzigingen plaats in de samenstelling gedurende de verslagperiode.

In 2021 vergaderde de voltallige WAC slechts één keer vanwege de coronabeperkingen. Adviezen en onderzoeken werden in kleine subteams uitgewerkt. Het bestuur kwam vrijwel maandelijks bijeen om de lopende zaken zoveel mogelijk gaande te houden.

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. Het WAC-werk wordt volledig door vrijwilligers gedaan. Zie verder het financieel overzicht.

Financieel overzicht Stichting Woonadviescommissie Nijmegen, boekjaar 2021

In januari 2022 heeft de penningmeester de boeken voorgelegd aan de kascommissie. Er zijn geen ongeregelde zaken aangetroffen. De kascommissie heeft de jaarrekening goedgekeurd.

Saldo per 1-1-2021	€ 1.829,07	
Post	Uitgaven	Toelichting
Cursussen	€ 0	Geen cursussen i.v.m. corona
Excursies	€ 0	Geen excursies i.v.m. corona
Website hosting	€ 69,95	
Bankkosten	€ 119,40	
Declaraties (reis- + kantoorkosten)	€ 284,00	Regio-overleg, onderzoek Triada, printer etc.
Vergaderkosten	€ 0	Huur/koffie: bedrag zit in bij declaraties
Overige uitgaven	€ 0	Geen overige onkosten
<i>Uitgaven totaal</i>	<i>- € 473,35</i>	
<i>Inkomsten uit adviezen</i>	<i>+ € 500,00</i>	<i>Alleen onkostenvergoeding, geen tarief</i>
Saldo per 31-12-2021	€ 1.855,72	

Nijmegen, maart 2022