



Jaarverslag

2016

WAC-Hilversum

februari 2017

WAC-Hilversum

Stichting Woonadviescommissie Hilversum

WAC-Hilversum

Postbus 9900

1201 GM Hilversum

Internet: www.wac-hilversum.nl

E-mail: wonen@wac-hilversum.nl

Telefoon: 06 813 205 66

© 2017

Jaarverslag 2016

Jaarverslag Stichting WAC-Hilversum 2016

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Samenstelling bestuur	7
Jaaroverzicht	8
Verslag jubileum VACpunt Wonen	11
Verslag Expeditie Begonia	14
Overzicht activiteiten	15
Vergaderdata	17
Adviezen	18

Voorwoord

Het jaar 2016 roept voor de Woonadviescommissie Hilversum gemengde gevoelens op.

Weliswaar is de productie aan adviezen goed te noemen (zie verderop in het verslag), maar we hebben wel nogal wat personele wisselingen gehad.

Afscheid is genomen van Quirina Fokke, die zowel als schrijver van adviezen heeft gefunctioneerd als dat ze enkele jaren onze voorzitter is geweest. Daarnaast is ze ook in regionale samenwerkingsverbanden actief geweest. Onze dank voor haar inzet.

Ook het aspirant lid Annette Roelofs is vertrokken. Het werk voor de WAC was niet te combineren met haar overige werkzaamheden.

We zijn blij dat we 2 nieuwe aspirant leden hebben kunnen verwelkomen, te weten Lenie Ooms – Seppen en Erik Wijle.

Het jaar 2017 zien we dan ook met vertrouwen tegemoet. We hopen daarin het contact met de corporaties te versterken, maar ook het regionale samenwerkingsverband (Gooi, Vecht en Eem) verder te ontwikkelen. De kwaliteit van onze adviezen zal altijd een speerpunt blijven.

Yolanda Verwoerd

Interim voorzitter



Onze vergaderplaats, het fraaie Raadhuis van Hilversum

Samenstelling bestuur

Jan Hazeveld	Lid
Jacca Hidden	Penningmeester
Lenie Ooms - Seppen	Aspirant lid
Yolanda Verwoerd	Interim voorzitter
Christine Wijermans	Secretaris
Erik Wijle	Aspirant lid

Dit is de samenstelling ultimo 2016, eind april is Annette Roelofs, aspirant lid, vertrokken en eind oktober Quirina Fokke, voorzitter.

Stichting Woonadviescommissie Hilversum



Het bestuur in de samenstelling ultimo 2016, van links naar rechts Jacca, Jan, Erik, Yolanda, Christine en Lenie

Jaaroverzicht

Algemeen

Terugkijkend op het afgelopen jaar heeft 2016 vooral in het teken gestaan van de personele wisselingen. Aan het begin van het jaar telde de Woonadviescommissie (WAC) nog vijf leden en een enthousiast aspirant-lid. Maar Quirina Fokke gaf toen al aan dat het haar, wegens haar drukke werkzaamheden, niet mogelijk was de volle aandacht te geven aan het voorzitterschap van de WAC en dat zij op termijn zou vertrekken. Ook ons aspirant-lid, Annette Roelofs, heeft in het begin van het jaar voor vele vergaderingen moeten afzeggen en in april kwam zij tot de slotsom dat het niet mogelijk bleek het lidmaatschap van de WAC te combineren met haar beroepsmatige bezigheden. Wegens het vertrek van Annette stelde Quirina haar vertrek uit tot na de zomer, maar medio september was toch echt haar laatste bestuursvergadering. Het werven van nieuwe leden was dus noodzakelijk. Wederom hebben wij een oproep geplaatst in De Woonbode. Uit de drie reacties hebben wij twee kandidaten aangenomen.

Bestuur

Het bestuur telde eind december vier leden en twee aspirant-leden. Statutair treedt een bestuurslid af aan het eind van het vierde jaar van het bestuurslidmaatschap. Dit jaar was het de beurt aan Christine, maar zij is met onmiddellijke ingang herbenoemd.

Werkzaamheden

- Ons voornaamste taakgebied blijft het uitbrengen van adviezen over plannen voor nieuwbouwprojecten of voornemens tot (ingrijpende) verbouwing of transitie van bestaande bouw. Het aantal uitgebrachte adviezen is nagenoeg gelijk aan 2015.
- Daarnaast richt de WAC zich op ontwikkelingen in de woningbouw binnen Hilversum. Speciale aandacht hebben wij voor Anna's Hoeve, Monnikenberg en het Langgewenst. Wij kijken uit naar de regionale Woonvisie. Quirina en Christine hebben deelgenomen aan de in mei gehouden Projectendag voor de regionale Woonvisie.
- Aan het begin van het jaar hadden wij als speerpunt geformuleerd om ook aan particulieren advies te gaan uitbrengen. Een regionale werkgroep heeft hiertoe een gemeenschappelijke website en foldermateriaal ontwikkeld. Ook mochten wij een stand opzetten in het door de Rabobank georganiseerde Wooncafé. Tot nu toe bleek de belangstelling echter nog niet groot. Wij verwachten wel dat de belangstelling zal toenemen als door verdergaande liberalisering van de bouwregelgeving de woonconsument zelf meer verantwoordelijkheid gaat dragen voor de bruikbaarheid en de kwaliteit van zijn woning.
- Landelijk is er in het afgelopen jaar veel aandacht geweest voor de toegankelijkheid van gebouwen voor gehandicapten. De Verenigde Naties hebben hiertoe het initiatief genomen en ook in de Tweede Kamer was er veel steun voor dit onderwerp. Het is de bedoeling dat m.i.v. 2017 alle gebouwen toegankelijk zijn voor gehandicapten. VACPunt Wonen is erop ingesprongen en heeft een checklist toegankelijkheid opgesteld. Verschillende woonadviescommissies in den lande hebben in hun werkgebied gebouwen op deze toegankelijkheid geïnspecteerd. Tot nu toe is er op ons geen beroep gedaan. Wel letten wij tegenwoordig extra op de toegankelijkheid bij het uitbrengen van een advies.

Samenwerking

De samenwerking met de gemeente Hilversum was ook dit jaar weer goed, zoals vanouds. Wij vinden het altijd plezierig dat wij in het Raadhuis mogen vergaderen en

dat wij gebruik mogen maken van de faciliteiten, zoals het grote beeldscherm. Dat is voor ons een must nu de tekeningen uitsluitend digitaal worden aangeleverd. In het vorig jaarverslag moesten wij melden dat de samenwerking met De Alliantie stroef verliep. In 2016 is daar geen verbetering in gekomen. De samenwerking met Dudok Wonen stond op een laag pitje. De contacten en de samenwerking met de Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken verliepen geheel naar wens.

VACpunt Wonen

Toen ons ter ore kwam dat VACpunt Wonen opnieuw een convenant wilde sluiten met De



Alliantie waren wij hierover zeer verontrust. Consequentie van dit convenant is namelijk dat VACpunt Wonen een vergoeding ontvangt voor de adviezen die de diverse woonadvies-commissies gratis geven, hetgeen wij geen juiste zaak vinden. Een mogelijk nog vervelender consequentie is, dat dit convenant de eigen convenanten, die de woonadvies-commissies overal in het land zelf hebben gesloten met De Alliantie of hun eigen gemeenten, zou doorkruisen. Na een goed gesprek en overleg met alle bij dit onderwerp betrokken woonadvies-commissies is afgesproken dat de uitvoeringspraktijk nagenoeg hetzelfde blijft als men gewend was. Hiermee is veel kou uit de lucht genomen.

38 woningen in Anna's Hoeve, project van woningbouwvereniging Het Gooi en Omstreken.

Vervolg jaaroverzicht

Intussen hebben wij meer begrip gekregen voor de noodzaak van extra inkomsten voor VACpunt Wonen. Door het wegvallen van de subsidie verkeert de organisatie in acute geldnood. Thans wordt naarstig gezocht naar nieuwe bronnen van inkomsten om het werk van VACpunt Wonen te kunnen voortzetten. Op dit moment is nog niet duidelijk of dit gaat lukken.

Regionale samenwerking

Het is al weer drie jaar geleden dat een aantal leden van woonadviescommissies in het Gooi en de Vechtstreek de koppen bij elkaar heeft gestoken om te brainstormen over de mogelijkheid het werk van de woonadviescommissies laagdrempeliger te maken, zodat ook particulieren de weg naar onze adviezen kunnen vinden. Deze groep heeft zich inmiddels ontwikkeld tot de werkgroep regionale samenwerking. De groep heeft een gezamenlijke website opgezet en foldermateriaal uitgebracht.

De Woonadviescommissie was ook aangesloten bij het Platform VAC's in de provincie Utrecht. Dit platform is echter inmiddels opgeheven.



Wethouder Nicolien van Vroonhoven samen met bewoners bezig met het verrichten van de ope-ningswerkzaamheden van 38 woningen in Anna's Hoeve, het planten van een boom.

Verslag jubileum VACpunt Wonen

VACpunt Wonen bestond in 2016 zeventig jaar en dat is een reden voor een feest. Een groot aantal VAC-leden uit heel Nederland vond dat ook. Met een opkomst van circa 280 mensen was er bijna geen stoel in de zaal van de Veerensmederij te Amersfoort onbezet. Uit het enthousiasme van het publiek en de vele geanimeerde contacten in de wandelgangen bleek dat er ook in de tegenwoordige tijd nog volop leven zit in de “VAC-beweging”.

De voorzitter van de Raad van Toezicht, Ron Stevens, hield de openingsspeech. Vanzelfsprekend stond hij stil bij het feit dat VACpunt Wonen zich in zwaar weer bevindt. Het zou echter jammer zijn als het VAC-werk zou verdwijnen. Juist nu doen zich



De openingsspeech van de voorzitter van de RvT, de heer Stevens

belangwekkende ontwikkelingen en urgente kwesties voor op het gebied van bouwen en wonen, zoals duurzaam bouwen en langer thuis wonen. Ook demografische en technologische ontwikkelingen vragen om een adequaat antwoord. Een flink aantal van deze trends kwam in het dagprogramma aan de orde. Bij al deze ontwikkelingen zou het belang en de positie van de toekomstige woonconsument centraal moeten staan. Maar het zijn de woonadvies-commissies die deze toekomstige gebruiker een stem geven.

De eerste spreker was Anne Jo Visser met een lezing over “Wonen in de toekomst, trends in wonen en hun effecten”. Zij wees op het toenemend aantal ouderen, dat langer thuis moet blijven wonen. Inmiddels is er een handreiking verschenen voor “ouderenproof” (ver)bouwen. De behoefte aan kleinere woningen zal toenemen, niet alleen voor de senioren, maar ook voor starters, GGZ-cliënten, voor opnieuw alleenstaanden t.g.v. het toenemend aantal echtscheidingen, voor expats en de komende jaren ook voor tijdelijke huisvesting van vergunninghouders. Bijzonder is de trend naar wel heel kleine woningen, de zogenaamde “Tiny House Movement”. Deze beweging streeft naar minimale huisvesting met een woonoppervlak kleiner dan 50m². De WAC's kregen als waarschuwing mee goed te letten op de rolstoeltoegankelijkheid van deze huisjes. Een andere trend is het uitoefenen van meerdere functies in de woning, zoals bijvoorbeeld thuiswerken. Om de doorstroming te bevorderen wordt gewerkt aan de mogelijkheden voor huurcontracten met een maximumduur van, bijvoorbeeld, vijf jaar.

Els van Betten, ontwikkelaar ouderenhuisvesting bij Habion, ging dieper in op het langer thuis wonen van ouderen. Volgens haar is het scheiden van wonen zorg een zegen, want

Vervolg verslag jubileum VACpunt Wonen

het schept veel nieuwe kansen. Langer zelfstandig blijven hoeft niet te betekenen dat de oudere ook in het eigen huis blijft wonen. De markt kan zorgen voor andere, in veel gevallen meer passende huisvesting. Het vormt een uitdaging om voormalige verzorgingshuizen of andere accommodaties zo om te bouwen dat senioren er maatwerk aantreffen en dus vrijwillig gaan verhuizen. De grote hobbel vormen de financiën. Aanpassingen vergen een investering en de doelgroep beschikt vaak niet over veel geld.

Robert Koolen, directeur innovatie en strategie bij Heijmans, hield een lezing over duurzaamheid. De ambitie is hoog, met name bij het bouwen volgens het “nul op de meterproject” Woningcorporaties streven naar energielabel B. Vraag is of dit altijd gehaald kan worden. Energiebesparing loopt via een tweesporenbeleid, nl. enerzijds de vraag naar energie verminderen door isolatiemaatregelen en anderzijds het duurzaam energie opwekken, bijvoorbeeld door zonnepanelen te plaatsen. De klant vraagt om energiezuinige woningen. Het beste is het energieverbruik aan te passen aan het woongedrag, maar dit vergt monitoring. Dit kan op gespannen voet komen te staan met de privacy van de bewoner. Een ander aspect van duurzaamheid is het streven om in 2015 een circulaire economie te hebben. Dat betekent ook hergebruik van bouwafvalmateriaal.

Ook binnen het kader van de duurzaamheid valt de ombouw van kantoorpanden tot wooneenheden. Daarover hield Margaret Zeeman, lid Expertteam Transformatie, een



Onder het genot van een hapje en een drankje worden herinneringen opgehaald.

lezing. Momenteel staat 17% van de kantoorgebouwen leeg. Dat is jammer, het gaat vaak om panden op gewilde locaties, dicht bij de binnensteden. Naar verwachting is 30% van de kantoorpanden geschikt voor transformatie. Innovaties gaan vaak uit van de corporaties, waarbij de WAC hen kan adviseren. Ook concrete wensen van woningzoekenden kunnen leiden tot transformatie.

Toekomstige bewoners willen lage

energielasten en een lage huurprijs. Dat vraagt om veel hergebruik, waarbij de bouwer ook nog eens recht heeft op een korting van € 10.000 op de verhuurdersheffing. Van belang is vooral dat de gemeenten willen meewerken. Tot slot riep zij de WAC's op, als zij zich ergeren aan leegstaande kantoorpanden, mede geïnteresseerden in dat gebouw te zoeken. Als er eenmaal een klankbordgroep is gevormd, hebben zij behoefte aan ondersteuning, die de WAC's kunnen bieden.

De laatste lezing was van Jos Lichtenberg over het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Voor aannemers is de bouw een kostenpost, de andere partijen worden door waarden gedreven. Maar slim bouwen levert uiteindelijk besparingen op. Vanuit de techniek is het concept van het Active House ontwikkeld. Om ook sociaal duurzaam te bouwen is het van belang je vraag goed te formuleren en in een vroeg stadium van het ontwerpproces helder neer te leggen.

Belangrijk moment van de dag was de uitreiking van de Margaret Staal – Krophollerprijs. Deze prijs, ingesteld door VACpunt Wonen zelf, is bedoeld voor een project of bedrijf dat zich het meest sterk heeft gemaakt voor gebruikskwaliteit bij woningbouw. Van de zeven door de landelijke WAC's ingediende projecten heeft de jury ervoor gekozen



Minister Blok op zijn beurt wachtend in de zaal

de prijs toe te kennen aan het Projectbureau Zuidpolder uit Eemnes. In nauwe samenwerking met de WAC Eemnes zijn in de oorspronkelijke ontwerpen voor deze woningen enige substantiële aanpassingen aangebracht ter verbetering van het gebruiksgemak en de levensloop-bestendigheid. De woningen zijn voorzien van zonnepanelen, vloerverwarming en mechanische ventilatie. Belangrijkste is wel dat door het opofferen van één woning de woningen een betere tuinligging hebben gekregen en er bergingen op eigen terrein konden komen in plaats van gemeenschappelijke bergingen verderop. Daardoor kunnen ouderen langer thuis blijven wonen. Minister Blok is speciaal vanuit Den Haag naar Amersfoort gereisd om persoonlijk de prijs uit te reiken.

Christine

De foto's bij het verslag zijn gemaakt door fotograaf Ed van Rijswijk en welwillend ter beschikking gesteld door VACpunt Wonen.

Verslag bezoek Expeditie Begonia te Amersfoort

Op woensdag 13 september ben ik naar het congres 'Expeditie Begonia' in De Rijtuigenloods te Amersfoort geweest.

De locatie was een voormalige werkplaats van NS, die goeddeels in oude staat is gelaten en waar ook nog enkele oude rijtuigen zijn ingericht als zaaltje. Mooi voorbeeld van hergebruik van onroerend goed!

Expeditie Begonia is nu voor de 2^e keer gehouden. Het beoogt een inzicht te geven in de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, met de nadruk op zorg gericht op ouderen.

De dag was in 2 delen gesplitst. In het eerste (plenaire) deel voor de pauze waren, naast enkele ontspannende momenten, vooral de bijdragen van de rijksbouwmeester, Floris Alkemade en de presentatie van de ANBO woonenquête interessant. Alkemade belichtte vooral de bouwopgave van corporaties. Waar vroeger vooral het gezond wonen bij volkshuisvesting van belang was, is nu de veranderende behoefte (een persoonshuishoudens en langer zelfstandig wonende ouderen) de uitdaging voor de corporaties.

Na de pauze kon men een 3-tal workshops bezoeken over onderwerpen verband houdende met de verschillende woonvormen.

Hiervoor moest wel een keuze gemaakt worden uit 34 (!) mogelijkheden. Ik heb gekozen voor:

De Entree, over het transformeren van een kantoorpand tot woningen, waarvan een deel zorgwoningen. Opvallende conclusie was voor mij dat de kosten niet lager waren dan bij een vergelijkbaar nieuwbouwproject.

Vivalib, een van oorsprong Frans woonconcept dat bij Woonstad Rotterdam is toegepast en dat pretendeert mee te groeien met de veranderende behoeften van ouderen. Momenteel nog gericht op appartementen waar ouderen naar toe zouden moeten verhuizen. De ANBO enquête heeft echter juist uitgewezen dat de verhuisbereidheid bij ouderen gering is.

Intergenerationele woonvoorzieningen in Duitsland en Nederland. Enkele woonprojecten waarbij een mix van leeftijden bij de toekomstige bewoners is nagestreefd. Wooncorporaties in Nederland die dit ontwikkelen worden door de huidige regelgevingen wel bemoeilijkt en moeten af en toe wat creatief zijn.

Stuk voor stuk interessante onderwerpen. Ik heb nu echter wel 31 stuks gemist.....

Al met al een nuttige dag. De hitte van de dag viel in de loods (hoge ruimte en in kleinere ruimten koeling)) gelukkig wel mee. De warmte bleek pas echt toen ik naar het station terugliep.

Jan

Overzicht activiteiten

Januari

3 januari	Regionaal overleg	Christine
20 januari	Nieuwjaarsbijeenkomst Woonadviescommissies regio Gooi, Vecht en Eem.	Quirina, Christine,

Februari

10 februari	Regionaal overleg	Christine
11 februari	Bijeenkomst voorbereiding jaarverslag	Jan, Quirina, Jacca en Christine
24 februari	Bezichtiging pand Neuweg	Jacca, Jan, Quirina, Yolanda en Christine.
24 februari	Oplevering 't Schaar 18 te Blaricum ('t Gooi e.o.)	Yolanda en Jacca.

Maart

17 maart	Regionaal overleg	Christine
----------	-------------------	-----------

April

13 april	Stadsdebat Hilversum als Mediastad	Quirina, Jacca, Yolanda en Christine
14 april	Regionaal overleg	Christine

Mei

26 mei	Projectendag Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek	Christine en Quirina
--------	---	----------------------

Juni

1 juni	Regionaal overleg	Christine
7 juni	Overleg met VACPunt Wonen over het te sluiten covenant met De Alliantie	Quirina, Jacca en Christine
15 juni	Afsluiting eerste half jaar 2016	Jacca, Yolanda, Quirina, Christine en Annette (als gast).
18 juni	Woonmarkt Rabobank met een stand voor de regionale woonadviescommissies	Jan en Christine.
23 juni	Afscheid de heer Flemmink Smid in De Vorstin	Yolanda, Jacca

Overzicht activiteiten, vervolg

Augustus

30 augustus	Evaluatie met de heer Smeijer (het Gooi e.o.)	Yolanda, Jan.
-------------	---	---------------

September

14 september	Bezoek Centrumvisie op het Stationsplein	Yolanda.
14 september	Expeditie Begonia te Amersfoort	Jan
20 september	Evaluatiegesprek Gooi eo	Yolanda en Jan
21 september	Regionaal overleg	Christine.
30 september	Bijeenkomst over de toekomst van VACpunt Wonen	Christine.

Oktober

6 oktober	Viering 70-jarig jubileum van VACpunt Wonen te Amersfoort	Quirina, Jacca en Christine
-----------	---	-----------------------------

November

2 november	Afscheid Quirina	Quirina, Jacca, Jan, Yolanda en Christine.
16 november	Oplevering Anna's Hoeve ('t Gooi e.o.)	Yolanda, Jan
23 november	Regionaal overleg	Christine.
30 november	Overleg met VACpunt Wonen over het convenant met De Alliantie	Christine.

December

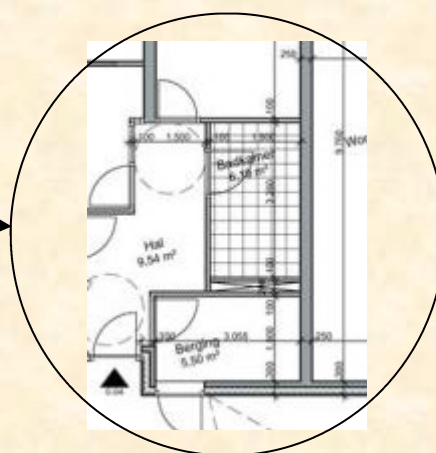
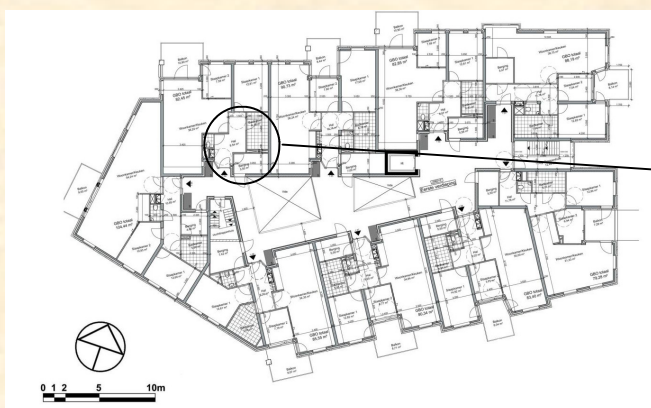
12 december	Oplevering De Bolster te Blaricum ('t Gooi e.o.).	Yolanda en Jacca.
14 december	Jaarafsluiting	Jacca, Jan, Yolanda, Erik, Lenie en Christine
15 december	Regionaal overleg	Christine.

Vergaderdata

13 januari	Bestuursvergadering
27 januari	Tekening lezen
10 februari	Bestuursvergadering
24 februari	Tekening lezen
23 maart	Tekening lezen
6 april	Bestuursvergadering
4 mei	Bestuursvergadering
1 juni	Bestuursvergadering
6 juli	Tekening lezen
3 augustus	Tekening lezen
7 september	Bestuursvergadering
21 september	Tekening lezen
5 oktober	Bestuursvergadering
19 oktober	Tekening lezen
2 november	Bestuursvergadering
16 november	Tekening lezen
30 november	Bestuursvergadering
14 december	Tekening lezen

Adviezen

	Projectnaam	Opdrachtgever	Architect	Fase
1	Herontwikkeling Nefkens-kavel Melkpad, 17 woningen	Lingotto Ontwikkeling	Roodbeen Architectuur	Concept VO
2	't Hof van Aloysius I, 20 studio's	Nexxt Space II	AMD	Bouwaanvraag
3	Neuweg 31, 18 appartementen	Nexxt Space II	AMD	Bouwaanvraag
4	Anna's Hoeve, bouwveld 2.2. 22 woningen	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.	Bullens Architecten	Bouwaanvraag
5	Anna's Hoeve, Almansweide, 15 appartementen en 8 woningen	CPO Almansweide	Moost architect	Voorontwerp
6	Sweelincklaan 16, zorgvilla 16 studio's en appartementen	DS Group	Ds concepts & design	Bouwaanvraag
7	Mytilschool en Merem	Merem behandelcentra	MAS architectuur	Bouwaanvraag
8	Herenstraat 12, 11 appartementen, 1 commerciële ruimte	Punt Vastgoed Beheer B.V.	Breebaart Korver BNA	Bouwaanvraag
9	Blaricummermeent B/C2/C3. 31 woningen	Het Gooi en Omstreken	L, K, S en v.d. D, architecten	Definitief Ontwerp
10	Blaricummermeent B/C2/C3 15 appartementen	Het Gooi en Omstreken	L, K, S en v.d. D, architecten	Definitief Ontwerp
11	Noordse Bosje 16 – 18 51 appartementen en studio's	Kastanje Ontwikkeling B.V.	Piet Nagel bv	Bouwaanvraag
12	Havenstraat 43 6 appartementen	F. Theijsmeyer	IDEA b.v.	Bouwaanvraag



Tegenwoordig worden tekeningen digitaal verstrekt. Dat was en is nogal wennen. Een groot voordeel is het sterk in kunnen zoomen.

