



Jaarverslag

2017

WAC-Hilversum

februari 2018

WAC-Hilversum

Stichting Woonadviescommissie Hilversum

WAC-Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum
www.wac-hilversum.nl
wonen@wac-hilversum.nl
06 813 205 66
© 2018

Jaarverslag 2017

Jaarverslag Stichting WAC-Hilversum 2017

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Samenstelling bestuur	7
Jaaroverzicht	8
Verslag bezoek transformatieproject Converso in Nieuwegein	10
Overzicht activiteiten	11
Vergaderdata	13
Adviezen	14

Voorwoord

Het jaar 2017 is voor de Woonadviescommissie Hilversum zelf goed verlopen. Helaas is echter de overkoepelende organisatie, VACpunt Wonen, in dermate zwaar financieel weer terechtgekomen, dat eind december het kantoor gesloten is (zie verderop in het verslag).

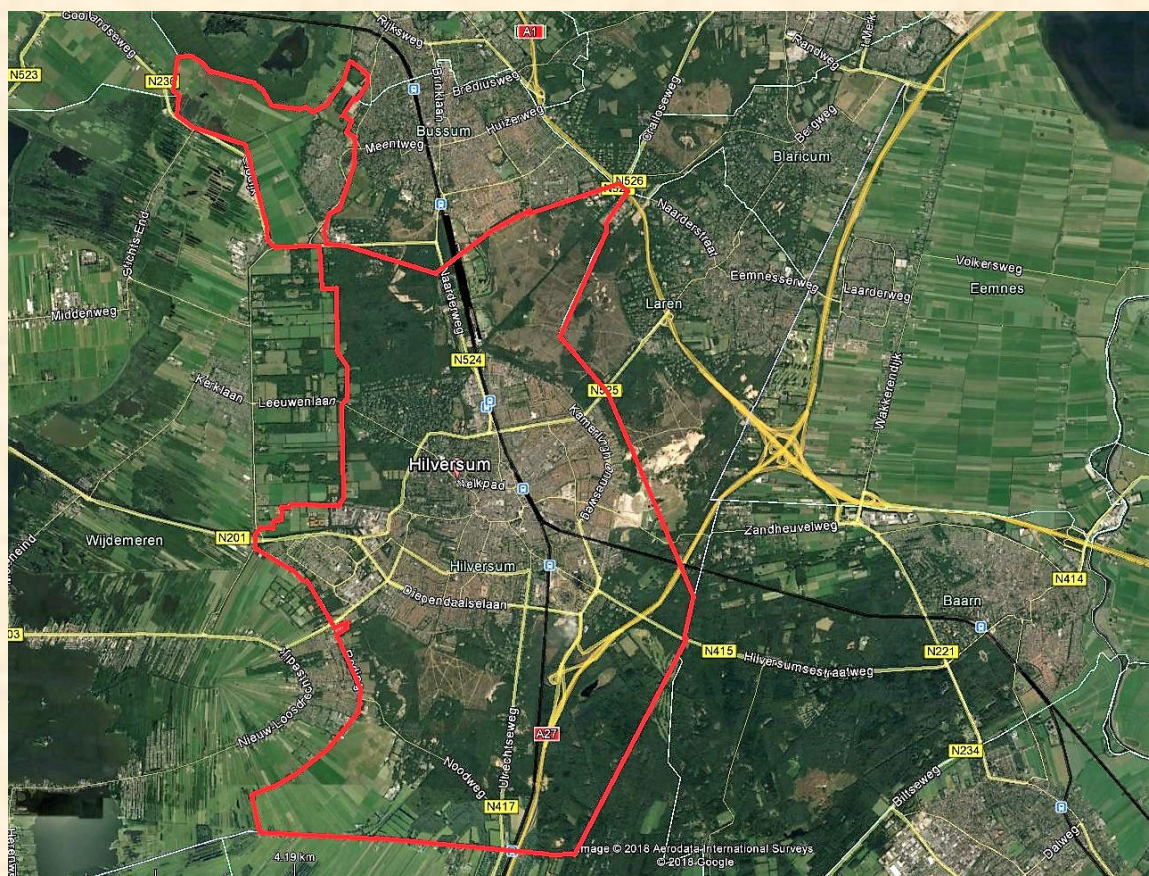
De productie aan adviezen is gelijk geweest aan dat van het vorige jaar en is in vergelijking met collega WAC's zeker niet slecht te noemen.

Afscheid is genomen van Erik Wijle, die uiteindelijk heeft besloten dat het resultaat van het werk voor de WAC niet hetgeen was, wat hem voor ogen stond bij zijn aantreden.

Ondanks de situatie met VACpunt Wonen denken wij in 2018 weer goed te kunnen functioneren. Dit o.a. in het regionale samenwerkingsverband (Gooi, Vecht en Eem). De kwaliteit van onze adviezen zal daarbij altijd onze leidraad zijn.

Yolanda Verwoerd

Voorzitter



De Gemeente Hilversum, ons werkgebied

Samenstelling bestuur

Jan Hazeveld	Lid
Jacca Hidden	Penningmeester
Lenie Ooms - Seppen	Lid
Yolanda Verwoerd	Voorzitter
Christine Wijermans	Secretaris

Dit is de samenstelling ultimo 2017, midden december is het lid Erik Wijle vertrokken.

Stichting Woonadviescommissie Hilversum

Jaaroverzicht

Algemeen

Het jaar 2017 stond vooral in het teken van het voortbestaan van VACpunt Wonen (zie hierna). De problemen van VACpunt Wonen hadden gelukkig geen invloed op onze werkzaamheden.

Bestuur

Bij het begin van het jaar telde het bestuur vier leden en twee aspirant-leden. Per 1 mei zijn Lenie Ooms – Seppen en Erik Wijle toegetreden tot het bestuur. Erik heeft in december besloten zich uit de woonadviescommissie terug te trekken.

Na het vertrek van Quirina Fokke per 1 november 2016 werd Yolanda Verwoerd aangewezen als interim voorzitter. In de loop van 2017 werd besloten dit “interim” weg te laten en werd Yolanda dus voorzitter.

Op 14 juli was Yolanda 20 jaar verbonden aan de woonadviescommissie en dat hebben wij op passende wijze gevierd.



Yolanda tijdens haar jubileumborrel in gesprek met de oud-WACvoorzitter Peter van der Ploeg.

In de vergadering van 6 december is Jan Hazeveld herbenoemd voor een nieuwe bestuursperiode van vier jaar.

Adviezen

In 2017 zijn 12 adviezen uitgebracht. Dit aantal is gelijk aan 2016. De adviezen hebben betrekking op zowel plannen voor nieuwbouw als op plannen voor transitie van een bestaand gebouw. Niet altijd leidt het beoordelen van een plan tot een advies.

Opmerkelijk is dat ons advies is gevraagd over een bijzonder project in Rotterdam, namelijk de transformatie van een groot kantoorgebouw tot 160 studio's en 720 appartementen. Dit is

gebeurd op verzoek van de opdrachtgever met wie wij eerder hadden samengewerkt bij een in Hilversum gelegen bouwproject. In Rotterdam is geen woonadviescommissie meer aanwezig.

Het merendeel van de adviezen is aangeleverd via de gemeente. Aanvragen rechtstreeks van de corporaties zijn helaas zeldzaam, ondanks dat zij krachtens een in 2014 gesloten convenant verplicht zijn ons rechtstreeks om advies te vragen. Geen adviezen zijn uitgebracht voor particulieren die in zelfbouw een eigen woning willen ontwerpen of laten bouwen. Het blijkt moeilijk om de aandacht van deze groep op ons bestaan te vestigen.

VACpunt Wonen

Zoals al in het Jaarverslag 2016 staat te lezen verkeerde VACpunt Wonen eind 2016 financieel in zwaar weer. Vanaf januari 2017 is gepoogd via een tweesporenbeleid aan nieuwe financieringsbronnen te komen. Het ene spoor was nieuwe sponsors werven en het tweede was de invoering van een keurmerk, waardoor de woonadviescommissies geld konden vragen voor hun adviezen. Vanuit WAC Hilversum hebben twee leden

meegedaan aan werkgroepen om hiervoor voorstellen te formuleren. Helaas bleek in het najaar van 2017 dat de Raad van Toezicht van VACpunt Wonen de kansen op het verwerven van extra geld erg laag inschatte. Op 22 november zijn tijdens een druk bezochte bijeenkomst de woonadviescommissies daarover geïnformeerd. De achterban kon kiezen uit drie opties. De eerste was voortbestaan om uitsluitend de cursussen te blijven organiseren (waarvoor part time nog iemand beschikbaar zou zijn), de tweede optie was het overgebleven kapitaal bestemmen voor bijzondere projecten op het gebied van de woningbouw en de derde was de liquidatie van VACpunt Wonen met verdeling van het batig saldo onder de woonadviescommissies. In december is de enquête gehouden. Een kleine meerderheid heeft gekozen voor optie 1. Het kantoor van VACpunt Wonen is gesloten op 21 december.

Op 6 december heeft de WAC vergaderd met de wethouder N. van Vroonhoven en de beleidsmedewerkster van de gemeente, Inge Huiskers, over de vraag hoe wij verdergaan na het wegvallen van VACpunt Wonen.

{In januari 2018 kwam het nieuws dat een beperkte doorstart van VACpunt Wonen misschien tot de mogelijkheden behoort. De onderhandelingen zijn nog gaande en op dit moment kunnen wij niet overzien hoe het verder zal verlopen. Als de samenwerking met de andere instelling doorgaat, kunnen de cursussen van VACpunt Wonen straks door blijven gaan.}.

Regionale Samenwerking

Vanwege de zorglijke situatie bij VACpunt Wonen ontstond de behoefte om de bestaande regionale samenwerking te verdiepen. Op initiatief van WAC Hilversum hebben wij in mei een regio-overleg gehouden met de woonadviescommissies van Wijdmeren, Gooise Meren en Eemnes. Daaruit kwam dat de wens tot verder regionaal samenwerken breed leeft, maar dat sommige WAC's daarnaast ook de initiatieven van VACpunt Wonen een faire kans wilden geven. Besloten werd om zowel verder te werken aan de uitbouw van de regionale samenwerking en tegelijkertijd in te

stemmen dat sommige leden mee zouden doen aan de werkgroepen van VACpunt Wonen. Toen in september deze werkgroepen ophielden te bestaan was de keuze duidelijk. In de regiovergadering van september is unaniem besloten verder te gaan met de regio.

Samenwerking met de partners van het convenant

De samenwerking met de gemeente verliep als vanouds, wij zijn daar nog steeds zeer tevreden over. In de samenwerking met de corporaties trad verbetering op. Bij alle drie de corporaties hebben wij weer ingang gekregen en zijn wij met de contactpersonen in gesprek geweest. Probleem is echter dat intern bij de corporaties de bekendheid met de woonadviescommissie is afgenomen ten gevolge van reorganisaties en personeelsswisselingen. Dat heeft een negatief effect op de toelevering van adviesaanvragen.



De eerste officiële handelingen voor de nieuwbouw van Zuiderheide, te verrichten door de hoogwaardigheidsbekleders.

Bezoek aan het transformatieproject Converso in Nieuwegein

VACpunt Wonen heeft leden van woonadviescommissies een kans willen bieden om kennis te maken met een transformatieproject, omdat dit onderwerp momenteel volop in de belangstelling staat. Geïnteresseerde WAC-leden konden op 14 juni 2017 deelnemen aan een excursie naar Nieuwegein, waar een groot, voormalig bankgebouw wordt omgebouwd tot een flink aantal woningen, zowel in de vrije sector, als voor sociale huur.

Vanuit WAC Hilversum hebben Jan, Yolanda, Jacca en Christine deelgenomen. Het programma bestond uit twee gedeelten. In het eerste deel heeft het transformatieteam ons bijgepraat over voordelen en valkuilen die men bij een transformatie kan tegenkomen, in het tweede gedeelte mochten de deelnemers kennis maken met het gebouw en een etage, waar de appartementen al voor verkoop gereed waren.

Door het vier leden tellende transformatieteam werden wij hartelijk ontvangen. Dit team, afkomstig uit verschillende bureaus en van verschillende vakinhoudelijke achtergrond, heeft het gehele transformatieproces begeleid, vanaf de initiatieffase tot aan de oplevering na de bouw. Het is volgens dit team essentieel dat het gehele proces door dezelfde mensen wordt gestuurd om mislukkingen te voorkomen.

Belangrijk verschil met nieuwbouw is namelijk dat men niet eerst een programma van eisen kan opstellen, maar moet uitgaan van de situatie in een bestaand gebouw. Marktpartijen moeten verleid worden om de mogelijkheden van een gebouw, dat er misschien op dat moment niet florissant uitziet, positief te gaan waarderen. Het team verkent de mogelijkheden, mede op basis van de aanwezige technische voorzieningen, tekent mogelijke nieuwe indelingen uit en maakt een mooie presentatie.



Het voormalige kantoor, nu woongebouw, in Nieuwegein

De voordelen van transformatie zijn legio. Denk aan de snelheid waarmee een project kan worden gerealiseerd. Immers het casco en het dak zijn al aanwezig en voor wat betreft de eisen van het Bouwbesluit geldt het “rechtens verkregen niveau”. Veel bestaande gebouwen hebben bovendien iets extra's te bieden, zoals hoge plafonds, ruime trappenhuisen of opmerkelijke architecturale details, die in de nieuwe bestemming behouden kunnen blijven en er extra cachet aan geven. En vanzelfsprekend bevordert hergebruik de duurzaamheid.

Door transformatie kunnen gebouwen, die soms beeldbepalend zijn in het stadsgezicht, behouden blijven. Een ander voordeel is de vaak gunstige ligging in of nabij het centrum van een stad. Op dit moment staan veel gebouwen voor utiliteitsbouw leeg en de verwachting is dat dit voorlopig niet minder wordt. Het gaat om kantoren, winkelpanden, verzorgingshuizen, scholen, politiebureaus e.d. De prijzen van dergelijk onroerend goed zijn daarom momenteel gunstig.

In het tweede gedeelte van de excursie werd een bezoek gebracht aan het gebouw. Daar konden wij met eigen ogen het fraaie trappenhuis bewonderen en constateren dat elk appartement een eigen, unieke indeling heeft. Ook daarin verschilt een transformatieproject van nieuwbouw, het levert geen standaard appartementen op.

Christine

Overzicht activiteiten

Januari

17 januari	Nieuwjaarsbijeenkomst bij VACpunt Wonen; uitleg over plannen voor nieuwe jaar	Erik en Christine
20 januari	Nieuwjaarsborrel regio Gooi, Vecht en Eem te Nederhorst den Berg	Yolanda, Lenie, Erik en Christine

Februari

3 februari	Werkoverleg De Alliantie	Jacca en Erik
8 februari	Vorbereiding jaarrekening en begroting	Jacca, Jan en Christine
20 februari	Bijeenkomst VACpuntWonen werkgroep	Erik
21 februari	Werkoverleg Dudok Wonen	Yolanda en Erik

Maart

1 maart	Bestuursvergadering in aanwezigheid van de wet- houder en de beleidsmedewerkster	Yolanda, Jacca, Jan, Erik, Lenie en Christine.
6 maart	Informatiebijeenkomst Monnikenberg	Jacca en Erik
22 maart	Regiobijeenkomst Nederhorst den Berg	Erik en Christine

April

6 april	Bijeenkomst Hilversumse architectuurprijs	Lenie en Christine
13 april	Opening Between Langestraat / Dudok	Yolanda en Erik
18 april	Bijeenkomst VACpunt Wonen over de situatie bij VACpunt Wonen	Jacca, Erik en Christine
20 april	Start Bouw Nieuw Zuid / Dudok	Yolanda, Jacca en Erik

Mei

17 mei	Regionaal overleg over samenwerking in de regio Gooi, Vecht en Eem	Yolanda, Jacca, Jan, Erik, Lenie en Christine
--------	---	--

Juni

14 juni	Excursie naar Nieuwegein over transformatiepro- ject	Yolanda, Jacca, Jan en Christine
17 juni	Dag van de Architectuur	Christine
21 juni	Jubileum Eemnes	Yolanda, Jacca, Jan en Erik
22 juni	Afsluiting eerste half jaar 2017	Yolanda, Jacca, Jan, Erik, Lenie en Christine

Overzicht activiteiten, vervolg

Juli

14 juli	Borrel ter ere van Yolanda 20 jaar bij de WAC	Yolanda, Jacca, Jan, Erik, Lenie, Christine en de oud leden Peter en Yvonne
26 juli	Werkgroep Financiën VACpunt Wonen	Christine

September

6 september	Werkgroep Financiën VACpunt Wonen	Christine
8 september	Voortgangsoverleg het Gooi en omstreken	Yolanda en Jan
28 september	Regiovergadering Gooi, Vecht en Eem in Naarden -Vesting	Christine, Erik, Jacca, Yolanda en Jan

Oktober

26 oktober	Stadsgesprek	Christine en Jan
------------	--------------	------------------

November

2 november	Regio bijeenkomst 3d tekening lezen	Yolanda, Christine, Lenie, Jacca en Erik
21 november	Cursus Senioren nieuwbouw, Utrecht	Christine en Jan
22 november	Voortbestaan VACpuntWonen Utrecht	Christine, Jacca en Erik

December

18 december	Jaarvergadering	Jan, Lenie, Jacca, Yolanda en Christine
-------------	-----------------	---

Vergaderdata

4 januari	Bestuursvergadering
18 januari	Tekening lezen
1 februari	Bestuursvergadering
15 februari	Tekening lezen
1 maart	Bestuursvergadering
15 maart	Tekening lezen
5 april	Bestuursvergadering
19 april	Tekening lezen
3 mei	Tekening lezen
7 juni	Bestuursvergadering
21 juni	Tekening lezen
12 juli	Tekening lezen
30 augustus	Bestuursvergadering
20 september	Tekening lezen
4 oktober	Bestuursvergadering
18 oktober	Tekening lezen
1 november	Bestuursvergadering
6 december	Bestuursvergadering
20 december	Tekening lezen

Adviezen

	Projectnaam	Opdrachtgever	Architect	Fase
1	77 Appartementen en 1 stallingsgarage Monnikenberg	Hugenholtz Projectgroep Hilversum B.V.	Jan Bloemendal	Concept VO
2	Oude Torenstraat 41 - 59, herontwikkeling kantoren tot 9 appartementen	The Old Tower bv	SNEP	Bouwaanvraag
3	Havendwarsstraat, 4 appartementen	R. van Vliet	H en E Architecten BV	Bouwaanvraag
4	Melkpad 26, zorglocatie, 29 studio's en 2 appartementen	Aalberts Ontwikkeling Alpha bv	ARCOM architecten+-bouwmanagement bv	Bouwaanvraag
5	880 studio's en appartementen Europoint 3 Rotterdam	Bakkers Hommen Waerdevast BV	Diederendirix bv	Voorlopig Ontwerp
6	De Orchidee, Nieuweg 245, herontwikkeling HAT eenheden tot 24 appartementen	Dudok Wonen	Archivolt architecten bv	Schetsontwerp
7	Dasselaarstraat, 166 appartementen	De Alliantie	defesche van den putte	Bouwaanvraag
8	Zuiderheide fase 3, 28 appartementen	Dudok Wonen	IAA Architecten	
9	Noordse Bosje 16 bg, transformatie kantoren tot 11 studio's en appartementen.	De Alliantie/Kastanje Ontwikkeling BV	Van Dijn Architecten bv	Bouwaanvraag
10	Middenweg te Blaricum, 7 woningen t.b.v. 1- en 2 persoonshuishoudens	Het Gooi en Omstreken	Pattynama Ahaus Architectuur BNA	VO/DO
11	Borneolaan 13, renovatie 18 appartementen	De Alliantie Ontwikkeling BV	Mies architectuur	Technisch Ontwerp
12	Huygensstraat 35, basisschool	Stichting Openbaar basisonderwijs H'sum	Alphaplan	Definitief Ontwerp



Een appartement in het Short Stay complex van Dudok Wonen aan de Langestraat

