
Van: Lydia Leeuw <waczwolle@gmail.com>
Verzonden: zaterdag 26 november 2016 12:23
Aan: Z-Internet-Postbus
Onderwerp: [raad] Jaarverslag WAC-Zwolle 2016
Bijlagen: WAC-Zwolle - Jaarverslag 2016 def..doc

L.S.

Ter informatie, graag doorsturen aan B & W en gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,
Lydia Leeuw, secretaris WAC-Zwolle



WoonAdviesCommissie- Zwolle

JAARVERSLAG 2016

december 2016

Verspreiding:

- Concilium
- Gemeente Zwolle (B&W, Raad)
- VACpunt Wonen
- Locale Media,
- Website WAC-Zwolle

Secretariaat WAC-Zwolle:
p/a Beeldsnijderstraat 221
8043 CV Zwolle
T: 06-508 56 736
E: waczwolle@gmail.com
W: www.vacpuntwonen.nl/zwolle

Ten geleide

Voor u ligt het jaarverslag van WAC-Zwolle over 2016.

Het is het tweede jaarverslag dat WAC-Zwolle sinds de doorstart in 2014 uitbrengt.

Het jaarverslag bestaat uit twee delen:

- Deel I – Wie is en wat doet/deed WAC-Zwolle?
- Deel II – Einde verhaal. Hoe een doorstart helaas niet lukte.

DEEL I - Wie is en wat doet/deed WAC-Zwolle?

WAC-Zwolle staat voor 'Woon Advies Commissie – Zwolle'.

WAC-Zwolle beoordeelt en adviseert over de gebruikskwaliteit van te bouwen woningen en huisvestingsprojecten vanuit het perspectief van de toekomstige bewoner.

Zij brengt de adviezen uit aan woningcorporaties en projectontwikkelaars, en (in beginsel) aan iedereen die daar om vraagt.

WAC-Zwolle hanteert bij haar adviezen de volgende criteria:

- Bruikbaar
- Toegankelijk
- Veilig
- Gezond en comfortabel
- Duurzaam
- Onderhoudsvriendelijk
- Kosteneffectief
- Kwaliteit van de informatie

Onze activiteiten

In gesprekken met de woningcorporaties DeltaWonen en Openbaar Belang werd duidelijk dat het bouwproces sterk verandert en compacter wordt. De aanbesteding met plan van eisen (PvE) gaat naar aannemer/ontwerper combinaties en er wordt maar door één daarvan een ontwerp gemaakt. Het is lastig om WAC in dit proces een plek te geven. Bij het PvE lijkt te vroeg, maar bij ontwerp is aan de late kant.

WAC-Zwolle heeft in 2016 bij beide corporaties input gegeven over de standaard PvE's die zij ontwikkelen voor het ontwerp van woningen voor diverse doelgroepen.

Verder werd uitgebreid van gedachten gewisseld met de gezamenlijke besturen van de huurderverenigingen. Daarbij ontstond bij hen meer zicht op het belang van de WAC.

In verband met levensloopbestendig bouwen zochten we contact met de bouwkundige experts van de WMO bij gemeente Zwolle. Ook dit was een vruchtbare kennisuitwisseling.

Naar aanleiding van een vraag van VACpuntWonen om landelijk te komen tot betere en meer gestandaardiseerde kwaliteit van de adviezen deed WAC-Zwolle de suggestie voor een pilot. VACpuntWonen organiseerde een werksessie, waaraan WAC-Zwolle, VAC Deventer en VAC Heerde deelnamen.

Ook is er contact geweest met een partij die in Zwolle bezig is met transformatie van kantoorpanden tot woningen. Helaas heeft dit nog niet tot een adviesverzoek geleid en hebben we ook nog niet bij een van de projecten mogen kijken.

Een groot project aan de rand van het centrum, nl. Woningbouw op de locatie van het voormalige Ziekenhuis De Weezenlanden kreeg ook onze aandacht. Er komt een enorm scala aan woningen, variërend van sociale huur tot luxe koop. De project ontwikkelaar reageerde op ons verzoek om betrokken te worden uiterst afwijzend. Men vond het proces al complex genoeg. In een gesprek bij een van de betrokken corporaties bleek men daar best bereid ons t.z.t. naar hun plannen te laten kijken.

Dit verschil tussen commerciële partijen en corporaties proefden wij al eerder. Het is o.i. verklaarbaar uit het feit dat een partij die verhuurt ook op langere termijn geconfronteerd wordt met klachten van de bewoner en de verkopende partij niet.

Publiciteit

Twee bestuursleden werden geïnterviewd voor een artikelenreeks over vrijwilligerswerk in een van de huis-haan-huis-bladen (De Peperbus).

De Stentor haakte in op de brief die wij in november aan de Gemeenteraad stuurden.

Samenstelling bestuur

WAC-Zwolle bestond op 1 januari 2016 uit zes leden en er waren 2 à 3 vacatures.

Na een sollicitatieprocedure (6 personen hadden zich gemeld na een oproep in de media) bleven er drie aspirant bestuursleden over. Helaas bleek na 6 maanden dat geen van hen iverder wilden participeren.

Leden van de WAC-Zwolle, tevens bestuur, zijn tot 31 december 2016:

Mevrouw L.C. Verdonk	voorzitter
Mevrouw A.M. Aberson	vice-voorzitter
Mevrouw A.C. Leeuw	secretaris/penningmeester
Mevrouw J. Groeneweg	bestuurslid
De heer R.K. Hack	bestuurslid
Mevrouw H. Verhagen	bestuurslid

Financieel

WAC-Zwolle is een vrijwilligersorganisatie en de leden ontvangen minimale onkosten vergoeding.

Het grootste deel van de inkomsten wordt besteed aan deskundigheidsbevordering en blijven m.b.t. belangrijke ontwikkelingen in de woningbouw.

Begin 2016 leverden we ons jaarverslag en jaarrekening aan bij Concilium (platform van bouwende partijen in Zwolle). Wij kregen pas in juli gelegenheid een en ander toe te lichten en een pleidooi voor continuering van de bijdrage (€ 3000,-- per jaar) te houden. Het Concilium bleek echter voor 2016 slechts € 1500,-- beschikbaar te stellen.

Externe contacten

WAC-Zwolle heeft in 2016 contacten gehad met onder meer:

- Gemeente Zwolle
- Concilium
- DeltaWonen (woningcorporatie)
- SWZ (woningcorporatie)
- BPD Ontwikkeling (voorheen Bouwfonds)
- Openbaar Belang (woningcorporatie)
- Nijhuis Bouw in Rijssen
- Dura Vermeer
- VACpuntWonen te Utrecht (o.m. door deelname aan de werkgroep 'strategie')
- Krasse Knarren
- VAC Deventer
- VAC Raalte
- VAC Heerde
- Huurdersbelang
- WijZ en WMO
- Novaforum

Externe ontwikkelingen (Haagse politiek)

Een ontwikkeling die WAC-Zwolle met zorg bleef vervullen is de beslissing van het Ministerie om met ingang van de 2017 de subsidie aan onze koepelorganisatie VacPunt Wonen te beëindigen. Het proces om tot een toekomstbestendige oplossing hiervoor te komen was en is vanuit de lokale WAC gezien nogal stroperig.

Onze inschatting is dat VACpunt Wonen zijn activiteiten moet beëindigen. Dan valt de bodem onder alle lokale commissies uit, en dus ook onder WAC-Zwolle.

Zonder VACpunt Wonen en financiële bijdrage zal WAC-Zwolle:

- haar deskundigheid niet op peil kunnen brengen en houden.
- geen vaste, bewezen manier van werken blijven houden.
- niet meer kunnen werken onder een landelijk logo.
- geen planmatige uitwisseling van kennis en ervaring met ander WAC's meer hebben.
- niet meer op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen in het vak.
- geen communicatielijnen met het Ministerie en de landelijke koepelorganisaties hebben.

DEEL II - Einde verhaal. Hoe een doorstart helaas niet lukte.

Citaten (cursief)uit onze brief aan de Gemeenteraad:

“In 2014 bleek dat bij de bezuinigingen de gemeentelijke subsidie aan WAC-Zwolle voor 2015 en volgende jaren was geschrapt. De verantwoordelijke wethouder heeft toen bemiddeld om bij het Concilium (platform van alle bij bouwen-in-Zwolle betrokken partijen, waaronder de gemeente zelf) voor 2015 een bedrag van € 3.000,-- beschikbaar te stellen.”

Na heel veel en langdurig uitstellen van de beslissing heeft het Concilium ons inmiddels laten weten alleen nog voor 2016 € 1500,-- uit te keren.

Voor 2017 is geen geld beschikbaar.

“WAC-Zwolle bestond steeds uit vrijwilligers die omwille van het maatschappelijk belang hun tijd, kennis en ervaring inzetten voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Om een serieuze gesprekspartner te blijven investeren wij in scholing, kennisdeling en ondersteuning door het landelijke VACpuntWonen. Dat kost niet alleen tijd maar ook geld, nl. circa € 3.000,- per jaar.

Dat bedrag is vergeleken met de budgetten die in de Zwolse woningbouw omgaan zeer gering.

Het lijkt ons bovendien redelijk dat genoemde kosten gedragen worden door de partijen die een zakelijk belang hebben bij de gebruikskwaliteit van de woningen, die zij leveren.

Daarbij komt het volgende. Met de nieuwe Omgevingswet vervalt het Bouwbesluit, waarin veel aspecten van de woonkwaliteit geregeld waren. De bouwers krijgen meer vrijheid bij het bouwen en daarmee meer vrijheid om de dingen goed of zelfs beter te doen, maar ook om ze slechter te doen. De bouwers betreden bovendien nieuw terrein, bv. bij vormen van renovatie, hergebruik en transformatie die eerder niet toegestaan waren en waarover dus ook nog geen kennis is opgebouwd.

*Juist in die situatie is een onafhankelijke en deskundige partij, die gericht kijkt naar de kwaliteit van de projecten **vanuit het perspectief van de toekomstige bewoners**, meer dan ooit nodig. Die partij zal er in Zwolle dus niet meer zijn.*

Wij betreuren het dat gemeente Zwolle in deze geen kans heeft gezien om de diverse partijen samen te brengen in een opbouwende samenwerking.

Ten slotte nog een opmerking van meer politieke aard.

Wij hebben dit werk met veel enthousiasme en inzet gedaan om positief bij te dragen aan het woon- en leefklimaat in Zwolle. Mocht u - onder het motto “samen maken we de stad” - nog eens een beroep op ons als vrijwilligers voor de Zwolse samenleving willen doen dan moet u niet vreemd staan te kijken als wij met enige scepsis op uw verzoek reageren.”

Rest ons dank aan alle personen en organisaties in Zwolle die ons werk in de jaren 2014 - 2016 mede mogelijk hebben gemaakt door het delen van kennis, vragen van adviezen plaatsen van berichten in de media, en dergelijke.