

WAC Soest  
Jaarverslag 2020



## **1. Voorwoord**

De WAC (Woon Advies Commissie) Soest is een onafhankelijke commissie die eigenaren, kopers en huurders, de gemeente, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en architecten adviseert over bouwplannen, zowel nieuw- als verbouw en renovatie. Het betreft in de meeste situaties plannen voor woningen. Centraal daarbij staat de kwaliteit vanuit perspectief van de gebruiker, nu en in de toekomst. Met dit jaarverslag willen wij u een indruk geven van de doelen en resultaten die de WAC zich respectievelijk stelt en het voorbije jaar heeft gehaald, maar ook willen we een aantal knelpunten dat we in ons werk tegenkwamen onder uw aandacht brengen.

Ondanks de Corona-pandemie heeft de WAC in 2020 veel adviezen kunnen uitbrengen.

## **2. Samenstelling commissie**

Op 31 december 2020 zijn er wijzigingen geweest in de samenstelling van de commissie en was deze als volgt samengesteld:

- Ron Huizinga voorzitter
- Harry van den Aalst coördinator adviezen
- Miriam Rybier secretaris
- Wim Steenman penningmeester

Hein Topper voormalig secretaris/penningmeester, heeft de WAC-Soest per 31-12-2020 verlaten. Hein was secretaris en penningmeester. Wij bedanken hem voor zijn inbreng en inzet in de afgelopen vier jaar.

## **3. Landelijke koepelorganisatie**

Het voortbestaan van de landelijke koepelorganisatie is al enkele jaren onzeker. Eind 2019 is besloten deze onder te brengen bij SKG-IKOB een commerciële organisatie die keurmerken voor woningen en woningbouwprojecten uitgeeft. Gevolg voor de deelnemende WAC's/VAC's is dat voor de uit te brengen adviezen andere (verplichte) werkmethode gaan gelden op basis van nieuw op te stellen (geactualiseerde) richtlijnen en verplichte gebruik van daarop geënte standaard documenten. Naast een bijdrage in de vorm van een contributie geldt ook betaling van een bedrag per uitgebracht aan de koepelorganisatie. WAC-Soest heeft begin 2020 desgevraagd laten weten geen gebruik meer te willen maken van de diensten van de nieuwe organisatie. Dit op basis van de onze adviespraktijk waarin we voornamelijk kleinere particuliere bouwplannen beoordelen. Om toch voeling te houden met andere WAC's en voeling te houden met ontwikkelingen wil WAC-Soest met andere "onafhankelijke WAC's" (bij voorkeur uit de regio) een overleg-/samenwerkingsverband aangaan.

## **4. WAC Adviezen**

De gemeente heeft in haar beleid opgenomen, dat alle nieuw- en verbouw van woningen en openbare gebouwen zoveel mogelijk aan de eisen van aanpasbaarheid en toegankelijkheid dienen te voldoen. Van de gemeente Soest krijgt de WAC het verzoek om de voorontwerpen van de bestemmingplannen, de schetsontwerpen van projecten en de bouwaanvragen van particulieren te beoordelen.

Volgens de WAC-visie moeten woningen, zowel koop- als huurwoningen, maar ook de woonomgeving zodanig zijn ingericht, dat iedere bewoner algemene dagelijkse activiteiten zonder belemmeringen kan uitvoeren.

De woning en de woonomgeving zijn geschikt voor deze activiteiten indien bij het ontwerp en de inrichting rekening is gehouden met de volgende criteria uit de WoonKwaliteitsWijzer VACPunt Wonen (uitgave 2014):

- *Toegankelijkheid: Toegankelijk voor iedere gebruiker, ongeacht zijn of haar lengte, handicap en of beperking.*
- *Aanpasbaarheid: Eenvoudig bewoonbaar te maken voor mensen met een beperking. - Doelmatigheid en bruikbaarheid: Een logische en praktische indeling van de woning en de woonomgeving waarbij de bewoner centraal staat.*

- *Veiligheid: Geen gevaarlijke situaties zowel in als om de woning.*
- *Gezondheid en comfort: Zorgen voor een prettig leefklimaat met goede ventilatie en het voorkomen van geluidsoverlast, vocht en tocht.*
- *Hygiëne: Woning en woonomgeving zodanig inrichten dat deze gemakkelijk en goed schoon te houden zijn.*
- *Flexibiliteit: Geschikt voor verschillend samengestelde huishoudens.*

Bij de beoordeling van particuliere bouwaanvragen ligt de nadruk vooral op toegankelijkheid en aanpasbaarheid. De WAC streeft daarnaast naar woningen die levensloopgeschikt zijn en daarmee voldoen aan de huidige en toekomstige wensen van verschillende typen huishoudens en veranderende omstandigheden. Haar bevindingen brengt de WAC in de vorm van een beoordeling c.q. advies schriftelijk uit aan de opdrachtgever en in afschrift aan de architect en de gemeente. De eisen gesteld in de WoonKwaliteitsWijzer van VACPunt Wonen liggen hoger dan die uit het bouwbesluit. Sinds de aanpassing van het bouwbesluit in 2015 zelfs belangrijker hoger. De adviezen van de WAC hebben geen wettelijke basis en kunnen daardoor niet verplicht gesteld worden. De WAC heeft dan ook een zuiver adviserende rol.



Soesterbergsestraat, nieuwbouw 2 dubbele woonhuizen

## **5. Toegankelijkheid – Bewust Wonen Soest**

Het VN-verdrag voor mensen met een beperking trad op 14 juli 2016 in Nederland in werking. Doel van het verdrag is het bevorderen, beschermen en waarborgen van mensenrechten van mensen met een beperking. Toegankelijkheid is een van de vier grondslagen van het verdrag. In Nederland is op dit gebied al veel geregeld, maar het kan nog beter, ook in Soest!

Uitvoering van het verdrag is door het rijk bij de gemeentes neergelegd. In gesprekken met de gemeente, deels samen met de toenmalige Adviesraad Sociaal Domein- is gevraagd naar beleid en concrete maatregelen. Vooralsnog is moeilijk expliciet te achterhalen wat de gemeente Soest doet of heeft gedaan. Een inclusie- agenda ontbreekt en de verantwoordelijke wethouder heeft aangegeven hier gezien de financiële restricties ook geen opdracht voor het opstellen daarvan te willen geven. Volgens de gemeente wordt in het huidige beleid hier al voldoende aandacht aan besteed. Voor WAC en anderen is dit nu moeilijk verifieerbaar.

## **6. Levensloopbestendig bouwen**

Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopbestendige woning groeit als het ware mee met de bewoners. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking. Als WAC zien wij graag dat in nieuwbouwprojecten en grote renovatieprojecten volop aandacht is voor levensloopbestendig bouwen en dat al bij het maken van een programma van eisen hierop wordt ingezet. Echter wij constateren dat bij nieuwbouwprojecten in Soest dit in een groot aantal gevallen niet als uitgangspunt wordt genomen, ook niet daar waar de grond is uitgegeven door de gemeente. In 2019 is dit schriftelijk aangekaart bij de gemeente, een antwoord hebben wij tot op heden nog niet mogen ontvangen.

## **7. Het proces van advisering**

De samenwerking met de afdeling Vergunningen en Handhaving van de gemeente verloopt goed. Tot op heden vraagt de WAC op basis van extern beschikbare informatie documentatie op bij de gemeente. Dit kost niet alleen de nodige inspanning, maar door deze werkwijze wordt ook het risico gelopen dat de WAC plannen mist of pas in een laat stadium ter beschikking krijgt. Gaarne zouden wij de procedure zo wijzigen dat de WAC vanuit de gemeente geïnformeerd wordt over alle relevante vergunningsaanvragen zodra deze bij de gemeente zijn ingediend. Dit is in ons overleg met de gemeente opnieuw aan de orde gesteld, echter het heeft nog niet tot resultaat mogen leiden.

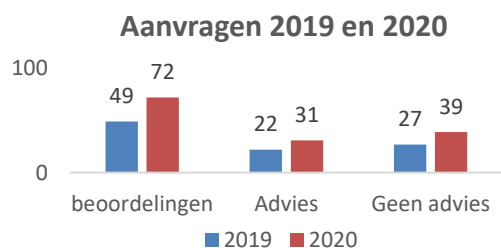


Nieuweweg Transformeren van kantoorpand naar 19 sociale huur appartementen

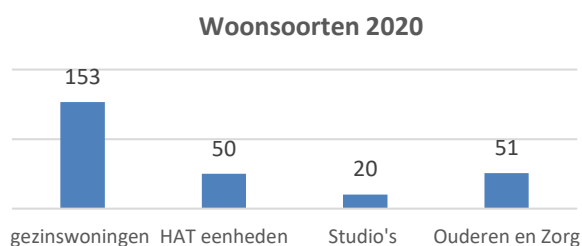


## 8. Adviezen 2020

In 2020 zijn 72 plannen bekeken, waarvan op 31 (2019 22) plannen adviezen zijn uitgebracht voor zowel projecten (woningbouw en zorgorganisaties) als particuliere woningbouw: projecten 47 (2019 8) en particuliere woningbouw (2019 14). Voor de overige 39 plannen is geen advies uitgebracht, omdat er geen opmerkingen waren, deze al eerder beoordeeld waren en er geen wijzigingen waren of het kleine verbouwingen betrof



In 2020 zijn 274 wooneenheden beoordeeld waarvan 51 zorgorganisaties, 153 gezinswoningen, 50 HAT eenheden en 20 studio's. De commissie is blij te constateren dat in een groter aantal gevallen een reactie werd ontvangen van de opdrachtgevers en er in een aantal gevallen ook tot aanpassing heeft geleid.



Ook dit jaar betreffen de meeste opmerkingen die we bij de bouwplannen hebben de toe- en uitgangelijkheid, zoals blijkt uit onderstaande tabel 1 en tabel 2.

<i>Badkamer (toe- en uitgangelijkheid en bruikbaarheid)</i>	44
<i>Entree (toegangspad, voordeur)</i>	40
<i>Toilet (bezoekbaar)</i>	39
<i>Huiskamer (toe- en uitgangelijkheid en bruikbaarheid)</i>	19
<i>Hoofdslaapkamer (toe- en uitgangelijkheid en bruikbaarheid)</i>	17

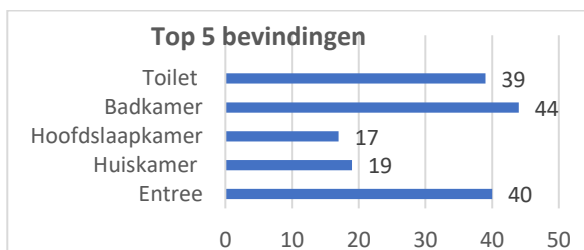
Tabel 1: Meest voorkomende knelpunten

Ook dit jaar betreffen de meeste opmerkingen die we bij de bouwplannen hebben de toe- en uitgangelijkheid, zoals blijkt uit onderstaande tabel 2

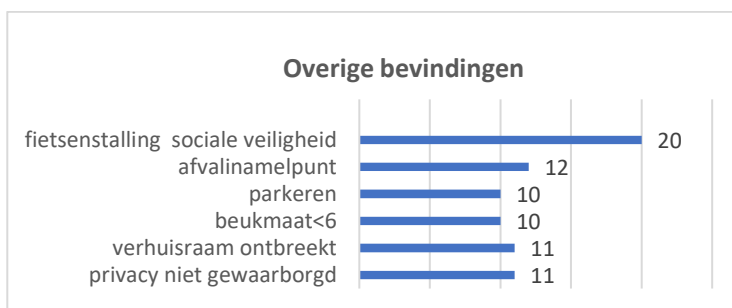
<i>Badkamer (toe- en uitgangelijkheid en bruikbaarheid)</i>	44
<i>Entree (toegangspad, voordeur)</i>	40
<i>Toilet (bezoekbaar)</i>	39
<i>Huiskamer (toe- en uitgangelijkheid en bruikbaarheid)</i>	19
<i>Hoofdslaapkamer (toe- en uitgangelijkheid en bruikbaarheid)</i>	17

Tabel 2: Meest voorkomende knelpunten

Onderstaand figuur1 geeft de top 5 bevindingen weer en figuur 2 de overige bevindingen



Figuur 1



Figuur 2

## 8. Overige activiteiten

Afgelopen jaar zijn er als gevolg van Corona geen overige activiteiten geweest, 2021 zal in het kader staan van kennisontwikkeling op het gebied van de kernactiviteiten van WAC-Soest

## **9. Slotwoord**

De WAC heeft veel plannen beoordeeld in 2020 en van advies voorzien. Het blijven vrijblijvende adviezen die toch in een aantal gevallen werden opgevolgd, waarbij een grotere gebruikskwaliteit is bereikt en vervolgcosten voor verbetering zijn vermeden. Een aantal issues/knelpunten zoals hiervoor aangegeven zullen door ons in 2021 wederom aan de orde worden gesteld.

Wij danken de gemeente voor de verstrekte subsidie, de goede samenwerking met de verschillende afdelingen en hopen op dezelfde constructieve samenwerking in 2021.

**Soest, 29 maart 2021**

Ron Huizinga  
voorzitter

Miriam Rybier  
secretaris

**WAC Soest**  
Reigerpad 21  
3766 XA Soest

E-mail: [info@wacsoest.nl](mailto:info@wacsoest.nl)  
www: <https://wacsoest.nl/>

**Soest, 29 maart 2021**

Ron Huizinga  
voorzitter

Miriam Rybier  
secretaris

**WAC Soest**  
Reigerpad 21  
3766 XA Soest

E-mail: [info@wacsoest.nl](mailto:info@wacsoest.nl)  
www: <https://wacsoest.nl/>