



VAC Raalte

*Stichting VAC Raalte*

*Adviescommissie voor de*

*Woningbouw*

*Jaarverslag 2017*





**STICHTING**

**ADVIESCOMMISSIE VOOR DE WONINGBOUW**

**VAC RAALTE**

Secretariaat:  
B.J.Haarsman  
Brugstraat 21  
8102 EP Raalte  
Telefoon 0572-353976  
Email [vacraalte@gmail.com](mailto:vacraalte@gmail.com)  
Website [www.vacraalte.nl](http://www.vacraalte.nl)



## INHOUD

Samenstelling	2
Voorwoord	3
Doelstelling	4
Werkplan	5
Overzicht activiteiten	6
Bijeenkomst invoering Omgevingswet	7
Bijeenkomst “Goed wonen voor iedereen” in Nijverdalen Hoogeveen	8
Studiebijeenkomst “Transformatieproject Converso” in Nieuwegein	9
VACpunt Wonen van professionele organisatie naar een vrijwilligersorganisatie	10/11



## SAMENSTELLING VAC RAALTE

mw. M. Rosenkamp, voorzitter

mw. B. Haarsman, secretaris

mw. W. Bruggeman, penningmeester

mw. M. Koopman, notulist

mw. Y. Rosenkamp, lid

mw. F. Dennenbos, erelid



## VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2017 van VAC Raalte, adviescommissie voor de woningbouw. VAC Raalte is een erkende vrijwilligersorganisatie die actief betrokken is bij de ontwikkeling van de woning(ver)bouw, de (ver)bouw van openbare gebouwen en de woonomgeving in de gemeente Raalte. Daarnaast voert het VAC woonkwaliteitsonderzoek (WKO) uit om onze adviezen te toetsen aan de ervaringen van de bewoners.

VAC Raalte adviseert vanuit het perspectief van de toekomstige bewoners en/of gebruikers de woningcorporatie Salland Wonen, particulieren, de Gemeente Raalte, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars over de praktische en kwalitatieve bruikbaarheid van woningen, openbare gebouwen en de omgeving.

### Terugblik

De bouw van een appartementencomplex op de locatie van het oude Postkantoor is van start gegaan. Na overleg en toelichting van ons advies zijn er enkele wijzigingen in het ontwerp doorgevoerd.

In 2017 is er gestart met de bouw van het Burgemeesterkwartier, vanaf 2016 zijn wij hierbij betrokken. Door het aantrekken van de economie is er een tekort aan vakkundig personeel en materiaal ontstaan, waardoor de bouw enige vertraging heeft opgelopen. De oplevering zal nu in het voorjaar van 2018 plaatsvinden.

Een ander lopend project is de verbouw van het voormalig verzorgingshuis Mariaoord tot een complex met appartementen voor senioren. Het advies dat wij hebben uitgebracht hebben wij dit jaar kunnen bespreken met de voorzitter van de Stichting Luttenberg Woont. Naar aanleiding van ons gesprek worden de tekeningen opnieuw bekeken.

Het afgelopen jaar is onderzocht of het overkoepelende VACpunt Wonen verder kan gaan als vrijwilligersorganisatie. Na gedegen onderzoek en ledenraadpleging lijkt dit niet te lukken. In ons verslag leest u over de nieuwe ontwikkelingen om kennis en vaardigheden niet verloren te laten gaan.

Om onze kennis te vergroten hebben wij verschillende workshops gevolgd. Onder andere "Transformatie van kantoor naar appartementen", "Goed wonen voor iedereen", "De Omgevingswet" en de workshop "Kwaliteitsborging".

### Vooruitblik

De komende maanden gaan wij de ontwerpen voor Stevenserf volgen. Daarnaast zullen wij betrokken worden bij de transformatie van een kantoorpand naar appartementen. De WKO De Haere zal worden afgerond. Uitkomsten kunnen wij gebruiken om onze adviezen te verbeteren. Nieuwe ontwikkelingen op het Douma-terrein en elders in de gemeente zullen wij op de voet blijven volgen.

VAC Raalte bedankt alle samenwerkingspartners voor het gestelde vertrouwen en de prettige samenwerking en we hopen dit het komende jaar voort te zetten.

VAC Raalte, adviescommissie voor de woningbouw  
Marianne Rosenkamp, voorzitter



## DOELSTELLING

De belangen van de woonconsument behartigen vanuit de visie van de gebruiker. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke woonwensen van de verschillende doelgroepen en het leefpatroon van de bewoners.

De kwaliteit van het wonen en daarmee de leefbaarheid van de woningen bevorderen.  
Toetsingscriteria hierbij zijn:

- bruikbaarheid
- toegankelijkheid
- veiligheid
- gezond en comfortabel
- duurzaamheid
- onderhoudsvriendelijk

De kwaliteit van de woonomgeving bevorderen.  
Toetsingscriteria zijn:

- bereikbaarheid
- leefbaarheid
- veiligheid

Samenwerkingspartners om deze doelstelling te bereiken zijn;

- Gemeente Raalte
- Wooncorporatie Salland Wonen
- architecten
- bouwondernemingen
- particuliere opdrachtgevers



## WERKPLAN 2018

### Maatschappelijke ontwikkelingen

De nieuwe Omgevingswet komt er aan. In deze wet worden de regels van de overheid voor ruimtelijke projecten gebundeld. Dit betekent o.a. dat gemeenten meer ruimte krijgen om hun omgevingsbeleid af te stemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen. De invoering van deze wet is uitgesteld tot 2021 om iedereen de kans te geven zich hier goed op voor te bereiden.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming zal op 25 mei 2018 in werking treden. De VAC zal haar gegevensverwerking daarvoor kritisch bekijken

### Advieswerk

Ook in 2018 blijft VAC Raalte woningen, wooncomplexen en de woonomgeving beoordelen op de doelmatigheid van het dagelijkse gebruik. Het plan De Werfhorst is hier een voorbeeld van. Tevens zullen de ontwikkelingen rond het Douma terrein, waar in de toekomst levensloopbestendig gebouwd zal gaan worden, worden gevolgd.

Met het geven van adviezen aan particulieren om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen is de samenwerking aangegaan met de Kr8 van Raalte.

VAC Raalte wil graag adviezen uitbrengen over de praktische toegankelijkheid en bruikbaarheid van openbare gebouwen. Op dit moment is de VAC betrokken bij het opstellen van het PvE (Programma van Eisen) voor de transformatie van De Werfhorst van kantoorpand naar appartementen. Ook de plannen voor de verbouw van Mariaoord tot 11 appartementen zijn nog niet afgerond. Bij de vernieuwbouw van Stevenserf-afdeling De Wilg zijn we betrokken bij de voorlopige ontwerpfase. Particulieren, bouwbedrijven, architecten en projectontwikkelaars kunnen VAC Raalte om advies vragen.

In 2017 is VAC Raalte begonnen met het Woon Kwaliteits Onderzoek betreffende 28 appartementen en 8 woningen van De Haere in Heino. De bewoners zijn aangeschreven door Salland Wonen en de interviews zijn inmiddels afgenomen. De bevindingen van de bewoners worden in 2018 verwerkt in een rapport en aangeboden aan Salland Wonen.

Salland Wonen zal de ervaringen van de bewoners meenemen in hun volgende projecten.

### Communicatie en PR

VAC Raalte wil graag meer bekendheid binnen de gemeentelijke organisatie, in het bijzonder bij de medewerkers van de afdelingen die met bouwen, wonen en woonomgeving te maken hebben. Door middel van een presentatie wil VAC Raalte hen informeren over de VAC-activiteiten. Zodra de presentatie gereed is wordt contact gezocht. De presentatie is ook geschikt voor gemeenteraadsleden, bouwondernemingen, projectontwikkelaars, CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en andere belangstellenden. Het onderhouden van goede contacten met woningcorporatie Salland Wonen staat hoog op de agenda. Natuurlijk blijft VAC Raalte te vinden op beurzen en andere bijeenkomsten met betrekking tot wonen. Ook het beschikbaar stellen van actuele informatie op onze website [www.vacraalte.nl](http://www.vacraalte.nl) heeft de aandacht.



## OVERZICHT ACTIVITEITEN 2017

- 05 - 01 bijwonen Nieuwjaarsreceptie Gemeente Raalte
- 03 - 03 bekijken tekeningen Postkwartier (Koopman)
- 04 – 04 in Hoogeveen en 13 – 04 in Nijverdal bijeenkomst “Goed wonen voor iedereen”
- 18 – 04 Achterbanbijeenkomst VACpunt Wonen in Utrecht
- 25 - 04 aanbieden jaarverslag 2016 aan Salland Wonen
- 02 - 05 aanbieden jaarverslag 2016 aan wethouder W. Wagenmans
- 30 - 05 bespreken tekeningen Mariaoord
- 01 - 06 heropening Swaenewoerd
- 14 – 06 studiebijeenkomst “Transformatie Van kantoorpand naar appartementen” in Nieuwegein
- 18 - 09 gesprek met Wil Blijker (Escapement) betreffende website
- 26 - 09 gesprek betreffende Mariaoord met voorzitter Theo Solen (Stichting Luttenberg Woont)
- 03 - 10 overleg met Zorggroep Raalte over nieuwbouw Stevenserf
- 09 - 10 tekeningen Mariaoord besproken met Herman Holtmaat en Gerrold Hulsman (Bestuur St. Luttenberg Woont)
- 19 - 10 bijeenkomst Omgevingswet in Luttenberg
- 08 - 11 overleg Stevenserf
- 22 - 11 bijeenkomst VACpunt Wonen in Utrecht “Transitieplan naar vrijwilligersorganisatie”
- 24 - 11 gesprek met Wil Blijker betreffende de website
- 07 - 12 Kick-off Stevenserf
- 14 - 12 bespreking Stevenserf
- 18 - 12 bijeenkomst “Kwaliteitsborging doen we samen” in Mariënheem



### 6 Reguliere VAC-vergaderingen



#### Verder onderling overleg:

- 10 - 10 voorbereiding WKO De Haere
- 31 - 10 overleg met SW over WKO De Haere
- 01 - 12 samen bespreken voortgang VACpunt Wonen





## BIJeenKOMST INVOERING OMGEVINGSWET

De komst van de Omgevingswet betekent dat er veel verandert. De wet bundelt bijvoorbeeld 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur.

De gemeente Raalte bereidt zich terdege voor op de komst van de nieuwe wet.

In een viertal bijeenkomsten hebben veel mensen meegepraat en meegedacht over de veranderingen die deze wet met zich meebrengt.

Op 19 oktober was er een bijeenkomst in Luttenberg, waar ook de VAC met 2 personen aanwezig was. De bijeenkomst bestond uit 2 onderdelen: in het eerste onderdeel werd uitgelegd wat er gaat veranderen: minder regels en meer ruimte voor gewenste initiatieven.

Het tweede onderdeel bestond uit een rollenspel. Aan de hand van een fictieve praktijksituatie - een dierentuin in het buitengebied - zijn er gesprekken gevoerd over het initiatief.

In twee rondes heeft de initiatiefnemer geprobeerd draagvlak te krijgen voor zijn plan.

In de eerste ronde werden burens, waterschap etc. van zijn plan op de hoogte gebracht. Er werd flink gediscussieerd en hij kreeg weinig bijval.

In de 2<sup>e</sup> ronde is gevraagd het gesprek positiever te benaderen in de geest van de omgevingswet: door te stellen 'ja mits' kwamen er heel andere resultaten uit het gesprek.

Uit de reacties bleek dat deze ervaring mensen echt inzicht geeft.

Een reactie: 'Nu praat iedereen tegen de gemeente en straks verschuift dat naar een gesprek met de initiatiefnemer. De boodschap dat je vooraf kunt gaan praten met je burens als er op jouw erf een verandering plaatsvindt, is echt blijven hangen'.

In 2018 wordt er aan gewerkt om meer doelgericht te gaan werken. Er wordt met de samenleving getracht een omgevingsvisie te maken. Alle inwoners van de gemeente worden uitgenodigd mee te doen en mee te denken.





## BIJeenkomst “GOED WONEN VOOR IEDEREEN” IN NIJVERDAL EN HOOGEVEEN

Op 4 april in Hoogeveen en op 13 april in Nijverdal werd er een bijeenkomst gehouden met als thema “Goed Wonen voor iedereen”. De bijeenkomsten zijn georganiseerd door:



### Rode draad van de bijeenkomst:

- **Goed wonen voor iedereen** - verkennen van het thema door Anneke van der Vlist (VACpunt Wonen)
- **Zeggenschap**: korte film en presentatie over positie, rechten en plichten van een huurdersorganisatie door Simone Bovenhorst( consulent Woonbond Overijssel)
- **Samenwerking adviesraden en huurdersorganisaties**
- **“Wat doet een adviescommissie wonen”** door Nelleke Nelis

Hierna werden de aanwezigen uitgenodigd met elkaar in gesprek te gaan.  
Er werden groepjes gevormd met mensen uit de eigen gemeente.

Thema's voor het gesprek waren:

- Wat speelt er inhoudelijk t.a.v. “Goed wonen voor iedereen” bij jullie gemeente?
- Op welke manier zijn jullie (iedere raad/organisatie) met wonen bezig?
- Wat zouden jullie willen/kunnen oppakken?
- Waar hebben jullie elkaar gemist?

In Nijverdal hebben we o.a. gesproken over ons VAC-werk.

Een van de Heetenaren zat in de ouderenbond en was lid van de cliëntenraad van Stevenskamp. Hij zou ons aanbevelen voor de toekomstige (ver)nieuwbouw van Stevenskamp. Inmiddels zijn we betrokken bij de nieuwbouw van Stevenserf.

In Hoogeveen ging het gesprek voornamelijk over wonen voor mensen met een beperking. Ook is er gesproken over de gemeentelijke woonvisie.





## STUDIEBIJEENKOMST “TRANSFORMATIEPROJECT CONVERSO” IN NIEUWEGEIN

Op 14 juni 2017 vond in Nieuwegein een studiebijeenkomst “Transformatieproject Converso” plaats, geleid door Jean-Baptiste en Karina Benraad. Hij was voorheen directeur woningcorporatie in Rotterdam, Karina Benraad is architect en ontwerpt de woningen binnen het gebouw. Zij vertelde over haar “gepuzzel” om binnen dit concrete project goede woningen te maken.

Benraad heeft een transformatieteam in het leven geroepen om kantoorgebouwen te verbouwen tot woonfunctie met eventueel een kleine werkfunctie. Het team doet de volledige begeleiding, uitvoering, vergunningen, enz.. Van tevoren wordt een zgn. Quickscan gedaan: financieel plaatje, mogelijkheden, plattegronden maken, kosten/opbrengst woningen).

Daarna vertelde Koos Mast van Bouwstart over de maatregelen bij transformatie op locaties met veel geluidshinder.

Aansluitend aan het eerste gedeelte (uitleg en PowerPoint-presentatie) volgde een vrij chaotisch bezoek aan het gebouw. 132 Appartementen – 66 huur en 66 koop - variërend van “loft” (alles in één ruimte, behalve badkamer en toilet) tot 4-kamerappartement, elk met een eigen buitenruimte. Overdekte parkeerplekken in de onderbouw, bergruimte en parkeerplekken met verwarmde oprit op de begane grond.

Hoewel Karina Benraad vroeger voor de VAC geschreven heeft en zij ‘een warm hart voor het VAC-werk’ heeft, waren er nogal wat opmerkingen over deuren die tegen elkaar in open gaan, een gang waarin 2 mensen elkaar niet kunnen passeren, e.d..

Al met al een interessante middag, er lijken veel mogelijkheden tot transformatie te zijn.



## VACpunt WONEN: VAN PROFESSIONELE ORGANISATIE NAAR EEN VRIJWILLIGERSORGANISATIE

De structurele en de projectmatige subsidie van het ministerie van BZK voor VACpunt Wonen zijn per 1 januari 2017 gestopt. Toen de crisis aanbrak nam de bouwproductie drastisch af, de corporaties kregen het moeilijk en de Rijksoverheid moest bezuinigen. Het gevolg was dat de structurele subsidie in vier jaar volledig is afgebouwd. Projectsubsidies waren lange tijd wel mogelijk, maar ook dat veranderde vrij plotseling.



### De hoofdpdracht

De opdracht van de Raad van Toezicht is: hoe kunnen de plaatselijke VAC's het beste gefaciliteerd worden en hoe kan de bestaande kennis behouden blijven.

### Onderzoek samenwerkingspartners

Daarom is in september 2016 Margaret Zeeman aangesteld om op zoek te gaan naar een sterke samenwerkingspartner. Er is gesproken met drie partijen: de Woonbond, Bouwend Nederland en de Consumentenbond. VACpunt Wonen probeert een doorstart te maken door samenwerking met een van deze partijen aan te gaan. In maart is gesproken met een aantal stakeholders, waaronder Bouwend Nederland en het ministerie van BZK. Daar bleek veel waardering voor het VAC-werk, maar er werden te weinig financiële middelen ter beschikking gesteld om een doorstart als professionele organisatie mogelijk te maken.

### Vrijwilligersorganisatie

In maart 2017 heeft de Raad besloten om VACpunt Wonen om te bouwen naar een vrijwilligersorganisatie. Hiervoor is een transitieplan gemaakt waarin wordt gesproken over zowel de financiële situatie als het ontwikkelen van een kwaliteitsstempel voor huur- en koopwoningen, zodat het woonadvies (de beoordeling van de gebruikskwaliteit) zichtbaarder wordt voor huurders en kopers.

### Transitieplan

De corporaties zijn positief over de VAC's maar hebben geen behoefte aan een stempel maar wel aan een uniform en kwalitatief goed advies.

De Woonbond staat nog steeds open voor "inhuizen" vanwege de expertise op gebruikskwaliteit, maar wel met een betaalde kracht die het werk blijft doen.

Het belangrijkste wat de VAC's nodig hebben zijn de cursussen.

Na het raadplegen van de leden wordt het stempel-idee overeind gehouden om het VAC-werk zichtbaar te maken, maar het wordt wel omgedoopt tot de Goed-Wonen-Check.

### Vrijwilligersbestuur

In juli 2017 komt voor het eerst het nieuwe vrijwilligersbestuur i.o. bij elkaar. De Raad van Toezicht blijft tot 31 december 2017 actief. Sybilla Dekker wordt de voorzitter van het op te richten bestuur en er komen leden die de volgende disciplines aansturen: advisering, cursussen, ICT en kennis en communicatie.



## Ledenraadpleging

Op 22 november komen alle plaatselijke VAC's/WAC's bijeen om over het voortbestaan van een landelijke overkoepelende VAC-organisatie te discussiëren.

Aan de leden worden 2 scenario's voorgelegd:

- **A.** Met een budget voor secretariaat, afname van de verplichte cursussen en een verplichte bijdrage, mogelijk in de vorm van een bijdrage per advies. Gevolg is dat de VAC's voor een advies een bijdrage moeten vragen en dit deels moeten overmaken aan de overkoepelende organisatie.
- **B.** Er komt alleen een internetplatform, dat iemand up-to-date dient te houden.

## Stemming

Op 1 december heeft VAC Raalte unaniem besloten te kiezen voor scenario B, omdat wij niet aan scenario A (verplichte advisering, verplichte bijdrage en de nog te ontwerpen Goed-Wonen-Check) kunnen voldoen.

Er zal dan een fonds Stichting VACpunt Wonen komen, geen landelijk steunpunt meer.

De website zal blijven bestaan met als voorwaarde dat er goede plannen ingediend gaan worden.

De meeste VAC's en WAC's hebben gekozen voor scenario B.



## Nieuwe ontwikkeling

Ten tijde van de enquête, half december 2017, heeft zich een nieuwe samenwerkingspartner aangediend.



Doordat de VAC-organisatie is afgebouwd en er geen verplichtingen meer zijn, is er voor deze partner - die in hetzelfde domein actief is - interesse getoond om de diensten naar de VAC's te continueren. Het betreft de stichting SKG-IKOB, die ook Woonkeur SKG-IKOB in haar dienstenpakket heeft zitten. Zij wil graag een nieuw keurmerk ontwikkelen op basis van Woonkeur en de Woonkwaliteitswijzer samen met de VAC's en WAC's. Zij wil de stichting VACpunt Wonen incorporeren in het verband van SKG-IKOB en de dienstverlening aan de VAC's voortzetten.

Deze nieuwe ontwikkeling zal in 2018 verder worden uitgewerkt.

