



RmR

Interventies - Bestuur



Samenvatting

Het overzicht van interventies het resultaat van de beoordeling door stakeholders via een digitale enquête. De interventies in deze deelpublicatie hebben allemaal betrekking op de waardencategorie Bestuur. Alle interventies hebben een duurzame verbetering van het woongebouw als doel maar grijpen in op verschillende schaalniveaus, component, woning, gebouw, ensemble of buurt. Ook kennen ze, binnen 'bestuur, overeenkomend met het RmR waardenmodel, vijf subthema's: bewonersparticipatie, keuzevrijheid, betrokken partijen, investering of exploitatie. Per interventie worden toegelicht wat de interventie inhoudt, wat voor- en nadelen en eventuele beperkingen zijn. Het overzicht van interventies dient om, samen met de andere delen over 'karakter' en 'gebruik', en met de attributen catalogus, afwegingen te kunnen maken voor renovatiestrategieën gebaseerd op waarden.

Deze deelpublicatie is onderdeel van het onderzoeksproject Renoveren met Respect, uitgevoerd door de TU Delft met subsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, in kader van het programma Erfgoed en Duurzaamheid. Betrokken onderzoekers zijn:
Lidwine Spoormans, Sean Huizinga, Nicholas Clarke, Hielkje Zijlstra, Wessel de Jonge, Thaleia Konstantinou, Alexandra Fröwis, Erwin Mlechnik, Vincent Gruis.

Tekst: Vincent Gruis
Redactie: Lidwine Spoormans
Lay-out en webdesign: Armanco Coppoolse en Rein Bange
Afbeelding op de omslag: Weenahof - Rotterdam
© TU Delft, 2023

Introductie

Dit is de interventie catalogus (deel Bestuur), behorend bij het onderzoeksproject 'Renoveren met Respect', uitgevoerd door de Technische Universiteit Delft. Het doel van het onderzoek is om een methode te ontwikkelen die erfgoedwaarden incorporeert in ontwerpbeslissingen voor duurzame woningrenovatie.

Deze interventie-catalogus is het resultaat van het tweede deelonderzoek. Dit leidt tot een interventie-catalogus met de meest gewaardeerde renovatie ingrepen. Samen met het eerste deelonderzoek, de attributen-catalogus vormen ze de informatie voor het opstellen van renovatie scenario's. Uitgangspunt van het onderzoek is dat wanneer duidelijk is welke interventies kansrijk zijn en waarom, deze beter kunnen worden geïntegreerd in de noodzakelijke plannen voor renovatie en beheer. Zo kan erfgoed duurzame stedelijke ontwikkeling bevorderen. Ook onmogelijkheden, soms locatieafhankelijk, komen aan de orde omdat ook inzicht verkregen moet worden in de onmogelijkheden bij renoveren met respect.

Interventies

In het onderzoek wordt een holistische benadering ten aanzien van erfgoedwaarden gehanteerd, inclusief bijvoorbeeld sociale, esthetische, economische en historische waarden. Waarin herkennen we die waarden en hoe kunnen we ze behouden?

Tijdens de eerste stappen van het onderzoek is een inventarisatie gemaakt van mogelijke interventies op basis van het combineren van de begrippen die gehanteerd worden in het RmR Waardenmodel en de attributen die hieruit naar voren kwamen (zie attributen catalogus).

De (mogelijke) interventies zijn onderverdeeld in de drie thema's van het RmR Waardenmodel: Karakter, Bestuur en Gebruik. Voor ieder thema zijn families bepaald. Voor Bestuur zijn dat: Bewonersparticipatie, Keuzevrijheid, Betrokken Partijen, Investering en Exploitatie. Iedere familie kent een aantal mogelijke interventies. Dit leidde voor Bestuur tot 21 mogelijke interventies.

Werkwijze

Via een App zijn de interventiemogelijkheden door stakeholders in het proces getest op geschiktheid voor de ontwerp cases. Voor de twee ontwerpcases kwam een overzicht tot stand welke interventies wel of niet (of geen mening) toegepast zouden kunnen worden per locatie. Deze zijn vervolgens met elkaar vergeleken. Hieruit volgde voor het aspect Bestuur dat er een aantal interventiemogelijkheden werd geschrapt, omdat deze of niet van toepassing zijn, of zo vanzelfsprekend dat deze interventies altijd worden toegepast. In de hierna volgende tabel zijn de interventies weergegeven die oorspronkelijk aan de stakeholders zijn voorgelegd. De interventiemogelijkheden die geschrapt worden zijn 'doorgehaald' weergegeven.

Toelichting op verwijderde interventiemogelijkheden

De bewonerscommissie werd in beide cases als vanzelfsprekend beschouwd. Indien er geen bewonerscommissie is, zal een woningcorporatie normaliter een klankbordgroep samenstellen uit de bewoners en daarnaast bewonersbijeenkomsten organiseren. De interventiemogelijkheid 'Informatieavonden' is daarom ook verwijderd. Collectief eigendom overlapt met de vorming van een coöperatie. Inzet van eigen vermogen gebeurt bijna per definitie bij meer omvangrijke renovaties. Indien een corporatie voldoende liquide middelen heeft kan zij er ook voor kiezen met eigen geld (is niet gelijk aan eigen vermogen) te financieren, maar dat maakt voor het financieel-economische resultaat niet uit. In feite is de benaming 'extern' vermogen misleidend als oorspronkelijke interventiemogelijkheid. Bedoeld werd hier financiering met geleend geld.

Van 'Gelijkblijvende woonlasten' (bijvoorbeeld doordat de huur omhoog gaat in relatie tot de energielasten die omlaag gaan) geven de respondenten voor de case studies aan dat dit achterhaald is, enerzijds omdat de energiekosten nu juist hoog zijn, dat dit te weinig bijdraagt aan de betaalbaarheid en anderzijds omdat er nu vanuit de overheid wordt aangestuurd om geen huurverhoging meer te rekenen voor energetische verduurzamingsmaatregelen.

Het inzetten van mogelijke subsidies – bijvoorbeeld subsidies voor verduurzamingsmaatregelen of instandhouding van beeldbepalende panden of monumenten - om de investering te beperken wordt als vanzelfsprekend gezien, waarbij tegelijkertijd wordt aangegeven dat corporaties niet altijd aanspraak kunnen maken op dergelijk potjes. De opties onder ‘exploitatie’ worden alle drie als triviaal beoordeeld (kort gezegd: ‘doen we al’)

Toelichting interventies

Hieronder volgt verder een nadere toelichting op de interventiemogelijkheden en de reacties uit de case studies.

Bestuur			
Onderwerp	Interventie	Schaalniveau	Waardencategorie
Bewonersparticipatie	Collectief onderhoud groen	Buurt	Bestuur > Bewonersparticipatie
	Bewonerscommissie		
	Collectief eigendom		
	Coöperatie	Gebouw	Bestuur > Bewonersparticipatie
Keuzevrijheid	Catalogus	Component	Bestuur > Keuzevrijheid Bestuur > Keuzevrijheid
	Kleur	Component	Bestuur > Keuzevrijheid Bestuur > Keuzevrijheid
Betrokken partijen	Vereniging van Eigenaren	Gebouw	Bestuur > Betrokken partijen
	Informatieavonden		
	Minimumeisen renovatie	Gebouw/ Ensemble	Bestuur > Betrokken partijen
	Flexibel gebruik	Gebouw/ Woning	Bestuur > Betrokken partijen

Bestuur			
Onderwerp	Interventie	Schaalniveau	Waardencategorie
Investering	Eigen vermogen		
	Extern vermogen		
	Gebouwegebonden financiering	Woning	Bestuur > Investering Bestuur > Investering
	Gelijkblijvende woonlasten		
	Subsidies		
	Risico's afwenden (verminderen)	Gebouw	Bestuur > Investering
	Kluswoningen	Woning/ Gebouw	Bestuur > Investering
	Verkopen	Woning/ Gebouw	Bestuur > Investering
Exploitatie	Onderhoudsarm		
	Externe kwaliteitsadviseur		
	Tuin- en schoonmaakabonnement		



RmR

Inhoudsopgave

<i>Bewonersparticipatie</i>	
Collectief Onderhoud Groen	p7
Coöperatie	p8
<i>Keuzevrijheid</i>	p9
Catalogus	p10
Kleur	
<i>Betrokken Partijen</i>	
Vereniging Van Eigenaren	p10
Minimumeisen Renovatie	p11
Flexibel Gebruik	p11
<i>Investering</i>	p13
Gebouwgebonden Financiering	p14
Risico's Afwenden (Verminderen)	p15
Kluswoningen	p16
Verkopen	
Beoordeling Van De Interventies	p17

Interventie **COLLECTIEF ONDERHOUD GROEN**
Onderwerp ***Bewonersparticipatie***
Schaalniveau **Buurt**



<https://www.hpg-hoveniers.nl/diensten/onderhoud-beheer/VTA-inspectie>

Bij deze interventiemogelijkheid gaat het om het collectief onderhouden van de groenvoorzieningen bijvoorbeeld door middel van onderhoudscontracten met hoveniers en tuinmannen, of door dit direct te organiseren met bewoners. Hierbij wordt in de case studies aangegeven dat deze interventie alleen van toepassing is indien de grond niet (alleen) van de gemeente is, of dat dit dan in overleg met de gemeente moet worden afgesproken. Ten aanzien van bewoners geldt dat zij voor het onderhouden dan ook gecompenseerd moeten worden (bijvoorbeeld door lagere servicekosten) en dat bij bijzondere groenvoorzieningen ook training nodig is.

Interventie **COÖPERATIE**
Onderwerp ***Bewonersparticipatie***
Schaalniveau Gebouw



<https://strategischewijkaanpak.nl/bewonerscommissie/>

Bij deze interventie wordt een coöperatie opgericht – een samenwerkingsverband - met de bewoners als leden, die door middel van de coöperatie samenwerken, belangen behartigen en gezamenlijk profiteren van collectieve voordelen. Bij de voordelen gaat het vooral om invloed op de directe woonomgeving en sociale contacten die daarmee gepaard gaan. Bij de case studies wordt duidelijk aangegeven dat het initiatief van de bewoners zelf moet komen, maar de corporatie kan de mogelijkheid daartoe wel opperen. Een coöperatie kan samengaan met overdracht van eigendom naar de huurders, die dan wel de koopprijs moeten (kunnen) financieren, en zonder overdracht. In dat laatste geval spreken we van een beheercoöperatie.

Referenties

<https://kennisvanstadenregio.nl/verdieping/wooncooperatie-1>

<https://www.cooplink.nl/>

Interventie **CATALOGUS**
Onderwerp **Keuzevrijheid**
Schaalniveau Component



<https://www.habitos.be/nl/bouwen-verbouwen/buitenisolatie-mag-over-de-rooilijn-3615>

Met deze interventie kan de mogelijkheid worden geboden tot individuele aanpassingen die de bewoner zelf kan kiezen, vanuit een vooraf gedefinieerde catalogus. Bij beide cases wordt aangegeven dat dit door bewoners als positief wordt beschouwd. Keuzestress kan voorkomen worden door een 'standaardoptie' aan te geven voor elke keuzemogelijkheid. Deze interventie zou ook toegepast kunnen worden op de omliggende openbare ruimte.

Referenties

https://www.topsectorenergie.nl/sites/default/files/uploads/Urban%20energy/adocumenten/20191007_Onderzoeksrapportage_Op_weg_naar_Aardgasvrije_Woningen.pdf

Interventie **KLEUR**
Onderwerp ***Keuzevrijheid (Architectuur + Sociaal)***
Schaalniveau Component

De bewoners kiezen bij deze interventie een persoonlijke kleurstelling van vensters, (voor)deuren en gevels. De professionals hebben twijfels bij deze optie, omdat dit ook tot situaties kan leiden die door veel bewoners als lelijk worden ervaren. Kiezen binnen een meegegeven kader voor de kleurstelling (zie optie ‘catalogus’), kan dan een betere optie zijn.

Interventie **VERENIGING VAN EIGENAREN**
Onderwerp ***Betrokken Partijen***
Schaalniveau Gebouw

De interventie betreft het initiëren en laten samenwerken van verschillende VVE's of VVH's in een buurt of een gebied, zodat op deze manier kennis en kosten gedeeld kunnen worden en schaalvoordelen behaald. In beide cases wordt deze interventie als zinvol beschouwd, maar er wordt ook aangegeven dat men niet moet onderschatten hoe weerbarstig dit is.

Referenties

<https://www.platform31.nl/publicaties/programma-vve-s-naar-nul-op-de-meter>

Interventie **MINIMUMEISEN RENOVATIE**
Onderwerp ***Betrokken Partijen***
Schaalniveau Gebouw/ Ensemble

Deze interventie gaat over het vooraf vaststellen van minimumeisen voor de voorgenomen renovatie. Deze minimumeisen kunnen gericht zijn op energie (zoals isolatie, energieopwekking en duurzame installaties), esthetiek of andere aspecten. Deze interventie wordt in beide cases als zeer zinvol en in feite zelfs noodzakelijk geacht, zowel om verwachtingen te managen bij bewoners als voor het kunnen aanbesteden van de renovatie. Hierbij wordt ook aanbevolen prestatie-eisen te formuleren.

Referenties

<https://bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/Leidraad%20Resultaatgericht%20Samenwerken%20-%20Duurzaam%20samenwerken%20bij%20onderhouden%20en%20investeren%20in%20vastgoed.pdf>).

Interventie **FLEXIBEL GEBRUIK**
Onderwerp ***Betrokken Partijen***
Schaalniveau Gebouw/ Woning



<https://www.archined.nl/2013/09/solids-radicale-innovatie/>

Bij deze interventie worden flexibele gebruiksbestemmingen voor de te verhuren eenheden toegestaan. Zo kan er binnen één complex een gevarieerd milieu ontstaan van woningen, kantoren, winkels, ateliers en tal van andere mogelijkheden. Ook het combineren van wonen en werken wordt zo mogelijk. Deze interventie wordt gemengd beoordeeld in de cases. Er wordt op gewezen dat, als je dit toelaat, dit moet gebeuren binnen heldere randvoorwaarden en met duidelijk afspraken om bijvoorbeeld overlast tussen verschillende gebruiksfuncties te voorkomen. Ook wordt aangegeven dat het in een krappe woningmarkt niet voor de hand ligt dit ten koste te laten gaan van het aantal woningen. Ten slotte zijn er ook wettelijke beperkingen. Zo valt een sociale huurwoningen binnen regels voor woningtoewijzing. Een optie is om meerdere functies in één gebouw toe te laten, maar niet persé in dezelfde ruimte (hierbij is het interessant te kijken naar de ideeën over en ervaring met het concept 'Solids'.

Referenties

<https://www.duurzaamgebouwd.nl/artikel/20090813-frank-bijzendijk-solids-bieden-kansen-voor-vastgoedmarkt>

<https://www.cobouw.nl/72225/solids-amsterdam-voldoen-niet-aan-verwachtingen>).

Interventie **GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING**
Onderwerp ***Investering***
Schaalniveau Woning

Bij gebouwgebonden financiering wordt de financiering van de verduurzamingsinvestering aan de woning gekoppeld in plaats van aan de eigenaar. Bij verkoop van de woning blijft deze financiering op de woning rusten en gaat daarbij over op de nieuwe bewoner. De lasten van de ingreep worden hiermee gelijkmatig verdeeld. Dit gebeurt bijvoorbeeld al bij zonnepanelen die in de vorm van een 'Esco' (Energy Service Company) worden aangeboden aan bewoners. In de case studies wordt deze optie interessant gevonden. Er zou onderzocht kunnen worden of door huurders Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) hier ook een plaats in zouden kunnen krijgen.

NB: Op de ingreepkaart die is voorgelegd in de case studies staat dat de financiering overgaat op de nieuwe 'eigenaar' in plaats van 'bewoner'. Bij huurwoningen moet dit 'bewoner' zijn.

Referenties

<https://www.rvo.nl/sites/default/files/White%20paper%20ESCO%20voor%20wederzijds%20voordeel%20en%20gratis%20energiebesparing.pdf>)

Interventie **RISICO'S AFWENDEN (VERMINDEREN)**
Onderwerp ***Investering***
Schaalniveau Gebouw

Het vooraf onderhandelen over en juridisch vastleggen van minimale kwaliteitseisen die aannemers gaan leveren, om zo de risico's van ingrepen af te wenden - bijvoorbeeld door middel van een prestatiecontract – wordt als zeer relevant gezien. Dit hangt samen met het definiëren van 'Minimumeisen renovatie'.

Referenties

<https://bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/Leidraad%20Resultaatgericht%20Samenwerken%20-%20Duurzaam%20samenwerken%20bij%20onderhouden%20en%20investeren%20in%20vastgoed.pdf>

Interventie **KLUSWONINGEN**
Onderwerp ***Investering***
Schaalniveau Woning/ Gebouw



https://www.platform31.nl/wp-content/uploads/2023/02/Handen_uit_de_mouwen_-_eerste_ervaringen_met_klushuur.pdf

Deze interventie betreft het uitgeven van huur- of koopwoningen als kluswoningen. Hiermee kunnen bewoners hun woning naar wens indelen, aankleden en inrichten. Voor de eigenaar of verhuurder betekent dit mogelijk een lagere investering, een betere aansluiting op woonwensen of meer verbinding.

De respondenten geven aan dat dit voor koopwoningen al gedaan wordt maar voor huurwoningen nog niet, mede omdat er dan onzekerheden zijn over de kunde en financiële draagkracht.

Referenties













Een initiatief met vergunninghouders:









<https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-vergunninghouders-en-asiel/praktijkvoorbeelden/kluswoningen-voor-vergunninghouders-boskoop>


Interventie	VERKOPEN
Onderwerp	<i>Investering</i>
Schaalniveau	Woning/ Gebouw

Het verkopen van huurwoningen aan de huidige of nieuwe bewoners. Deze verkoop kan een algehele renovatie financieren of er bijvoorbeeld voor zorgen dat er meer betrokkenheid tussen bewoners ontstaat. Deze interventie wordt op dit moment weinig toegepast vanwege de grote druk op de sociale huurmarkt. Ook worden er vraagtekens gezet bij het idee dat het verkopen van woningen echt tot meer onderlinge betrokkenheid leidt.

Beoordeling van de interventies

















<i>BESTUUR</i>	<i>BEWONERPARTICIPATIE</i>	GOEDEWERF	BIJLMERPLEIN
1.1	Collectief onderhoud groenvoorzieningen		
1.2	Bewonerscommissie als beslisorgaan		
1.3	Collectief eigendom		
1.4	Coöperatief wonen		
<i>BESTUUR</i>	<i>KEUZEVRUHEID</i>	GOEDEWERF	BIJLMERPLEIN
2.1	Individuele aanpassingen bewoner uit catalogus		
2.2	Persoonlijke keuze kleurstelling		







<i>BESTUUR</i>	<i>BETROKKEN PARTIJEN</i>	GOEDEWERF	BIJLMERPLEIN
3.1	Samenwerkende VVE's		
3.2	Informatie avonden		
3.3	Vastgestelde minimumeisen renovatie		
3.4	Flexibele bestemming gebruikseenheden		


 oneens

 geen mening

 eens

<i>BESTUUR</i>	<i>INVESTERING</i>		
		GOEDEWERF	BIJLMERPLEIN
4.1	Financiëren uit eigen middelen		
4.2	Financiëren uit externe middelen		
4.3	Gebouwwgebond en lening		
4.4	Gelijkblijvende woonlasten		
4.5	Inzetten subsidies		
4.6	Risico's ingrepen afwenden		
4.7	Huurwoningen uitgeven als kluswoningen		
4.8	Huurwoningen verkopen		

<i>BESTUUR</i>	<i>INVESTERING</i>	GOEDEWERF	BIJLMERPLEIN
5.1	Toepassen onderhoudsarme materialen		
5.2	Hoog kwaliteit renovatie		
5.3	Tuin- en/of schoonmaak abonnement		

 oneens

 geen mening

 eens