

Experimental governance

Een onderzoek naar samenwerking
tussen gemeenten en VVE's t.b.v.
stadsvernieuwing en verduurzaming

Drs. Niels van den Berg
Dr. Linda Carton
Radboud Universiteit

JAREN '50 EN '60 PORTIEKFLATS EN GALERIJFLATS: EINDE LEVENSDUUR?

“De komende jaren zullen nog steeds veel woning-corporaties en VvE's eraan moeten geloven: hun (portiek-) flats moeten verduurzaamd worden. ... Het 'sloop-spook' waart nog wel rond, zeker daar waar de wijk een opknapbeurt kan gebruiken. Wat is dan logischer: slopen of renoveren?”

(Discussie op website Renovatie Totaal, juni 2022)

Aanvullend:

=> En wie moet de leiding nemen in een buurt met VVE's als eigenaren van de appartementen?



Foto's van portiekflats en galerijflats uit de jaren '50 en '60.

Bron: <https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Bouwsystemen>

INHOUD

1. Afstudeer onderzoek Niels van den Berg

- Onderzoeksvraag
- Resultaten inventarisatie van **beleidsinstrumenten** bij gemeenten
- Resultaten van workshops met gemeente Zwolle, keuze voor **strategische samenwerking**

2. Vervolg: Experimenteer ruimte creëren

- Onderzoeksubsidie in aanvraag
- Verkennen **scenario's** voor transformatie vanuit **markt, overheid en gemeenschap perspectief**
- Prototype **buurt-transitie-exploitatie model** (BUTREX, volgens logica GREX) doorontwikkelen
- Methode vertalen naar **aanpak voor gemeenten en VvE's**, wetenschappelijk onderbouwd



Foto: De Hogenkamp. Bron: Google Maps.

PROBLEEMSTELLING EN HOOFDVRAAG

Uitdaging:

Naast de standaard problematiek van naoorlogse portiekflats met achterstallig onderhoud, weinig isolatie, etc.,

hebben VvE's daarnaast ook nog:

- **Gefragmenteerd eigendom**
- **Complexe besluitvorming binnen VvE's**

Onderzoeksvraag:

"Hoe kan de gemeente Zwolle **strategisch samenwerken** met het zelfgeorganiseerde initiatief van de Verenigingen van Eigenaren in De Hogenkamp om **inclusieve en duurzame stadsvernieuwing** te stimuleren?"



Bron: Berg, 2025



Bron: Berg, 2025

UITVOERING AFSTUDEERONDERZOEK

Theorieën:

- Experimenteel, participatief en transformatief bestuur
- Brede welvaart

Methode:

- Interviews met gemeenten voor de inventarisatie van beleidsinstrumenten
=> **Instrumenten inventariseren, 'roadmap' maken**
- Twee workshops binnen de gemeente Zwolle
=> **Strategieën**
=> **Interne organisatie**

RESULTATEN UIT INTERVIEWS MET 11 GEMEENTEN

Harde instrumenten: Maatregelen die direct impact hebben op de VvE's, zoals:

- Financiële maatregelen
- Ruimtelijke instrumenten
- Eigendomsstructuren

Zachte instrumenten: Maatregelen die VvE's activeren en begeleiden, zoals:

- VvE cafés
- VvE-loket
- Educatieve workshops
- Procescoaches

FINANCIËLE INSTRUMENTEN VOOR VERDUURZAMEN VVE'S:

Uitkomst: Gemeenten puzzelen zelf

Impressie van de inventarisatie:

(Inter-) nationale financiële instrumenten	
Instrument	Gemeenten (genoemd/toegepast)
Europese subsidies	Maastricht
Volkshuisvestingsfonds (fonds voor kwetsbare wijken)	Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Assen, Maastricht
Nationaal Isolatieprogramma (NIP) of Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie (SPUK-LAI)	Eindhoven, Rotterdam, Maastricht, Assen, Haarlemmermeer, Leiden, Enschede, Utrecht
ISDE-subsidie (Investeringsubsidie Duurzame Energie)	Maastricht, Enschede, Leiden, Utrecht
Subsidie Verduurzaming Verenigingen van Eigenaars (SVVE)	Enschede, Zwolle, Rotterdam, Utrecht, Delft, Eindhoven
Nationaal Warmtefonds (Energiebespaarlening)	Enschede, Delft, Rotterdam, Utrecht
Lening voor uitgesteld onderhoud (via Nationaal Warmtefonds)	Delft, Maastricht, Utrecht
Proeftuin Aardgasvrije Wijken (PAW)	Assen, Enschede, Delft, Leiden, Maastricht

Gemeentelijke financiële instrumenten	
Instrument	Gemeenten (genoemd/toegepast)
Subsidie voor energieadvies (quickscan/ maatwerkadvies, technisch advies voor een VvE)	Assen, Gouda, Haarlemmermeer, Zwolle, Enschede
Gemeentelijke verduurzamingslening (voor VvE), vaak via SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland)	Utrecht, Gouda, Rotterdam, Delft, Zwolle
Lokale uitvoeringssubsidies (isolatie, zonnepanelen, aansluiting op warmtenet, enz.)	Rotterdam, Delft, Utrecht, Leiden
Gemeentelijke cofinanciering van projecten	Zwolle, Gouda, Enschede
Belastingen en heffingen (verlaging OZB bij duurzame investeringen, WOZ-waardering)	Maastricht
Verzilverlening / hypotheek op basis van overwaarde	Zwolle, Assen, Maastricht
Doe-het-zelf-subsidie	Delft, Gouda
Energiebestrijdingsfonds/ “vangnet” voor VvE’s	Amsterdam (in ontwikkeling, volgens Gouda), Gouda, Delft
Gemeentelijke garantie op VvE-lening	Utrecht, Rotterdam
Garantiesubsidie voor planvoorbereiding (haalbaarheidsstudie, alleen terug te betalen als project doorgaat)	Utrecht, Gouda, Zwolle
Sociale investeringslogica (winsten terug investeren in de wijk)	Leiden, Zwolle

RUIMTELIJKE INSTRUMENTEN EN EIGENDOMSCONSTRUCTIES

Uitkomst: Grote variatie tussen gemeenten. – Er is geen standaard aanpak.

Impressie van de inventarisatie:

Ruimtelijke instrumenten	
Instrument	Gemeenten (genoemd/toegepast)
Omgevingsvisie/ Woonvisie	Eindhoven, Rotterdam
Omgevingsplan/ herziening van het bestemmingsplan	Zwolle, Maastricht, Enschede
Omgevingsprogramma voor concrete projecten	Eindhoven, Delft, Enschede
Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) (afwijkingsprocedure)	Zwolle, Maastricht, Leiden, Enschede
Ontwikkelkader voor gebiedsontwikkeling	Zwolle
Verruiming van bouwmogelijkheden (optoppen en inbreiding)	Utrecht, Zwolle, Maastricht
Versoepeling van ruimtelijke eisen (bijv. flexibele parkeernorm)	Zwolle, Leiden, Delft
Versnelde beoordeling van optoppen	Maastricht, Utrecht
Overeenkomst met VvE over ontwikkelafspraken	Zwolle, Rotterdam, Maastricht

Eigendomsstructuren	
Instrument/ structuur	Gemeenten (genoemd/toegepast)
Grondexploitatie (GREX)	Enschede
Gebiedscoöperatie (voor gezamenlijk beheer en gezamenlijke investeringen)	Eindhoven, Gouda
Wooncoöperatie (Collectieve eigendomsstructuur)	Zwolle, Eindhoven
Gemengd eigendom binnen VvE, combinatie sociale huur en koopappartementen	Eindhoven, Haarlemmermeer, Gouda, Delft, Rotterdam, Enschede
Strategisch woningbezit door de gemeente (tijdelijk aankopen door gemeente)	Rotterdam, Assen
Splitsing van eigendomsrechten om externe investeringen mogelijk te maken	Gouda, Eindhoven

ROADMAP VOOR GEMEENTE ZWOLLE

Ontwikkel transformatieve capaciteit voor een experimentele samenwerking met het initiatief in De Hogenkamp:

- Maak een ruimtelijk en juridisch kader,
 - bundel financiële instrumenten,
 - zet actief ondersteunende zachte instrumenten in,
 - begin met kleine experimenten,
 - en zorg dat je daarvan leert en ervaring opbouwt. (aandacht voor monitoren, bijsturen, samen leren, trainen)

Benadering van Bestuur

Organiseer faciliterende, op vertrouwen gebaseerde samenwerkingen met VvE's, en maak participatieve besluitvorming mogelijk

Ruimtelijke en juridische instrumenten

Pas omgevingsplannen aan, verleen uitzonderingen (BOPA) en borg herinvestering van opbrengsten

Financiële instrumenten

Benut nationale subsidies en leningen en voeg lokale subsidies en fondsen toe

Zachte ondersteuningsinstrumenten

Bied helpdesks, workshops en voorlichtingscampagnes om drempels te verlagen

Pilotgerichte benaderingen

Organiseer kleinschalige pilots om strategieën te testen en ervaring op te bouwen

STRATEGIEËN VOOR GEMEENTE ZWOLLE

Op basis van literatuur, ervaringen elders, en lokale input (Hogenkamp Kiest routes):

Zwolle kan kiezen voor: (1) een sterk sturende en integrale aanpak, (2) een faciliterende aanpak of (3) een minimalistische, afstandelijke aanpak

Alternatieve vormen van strategische samenwerking:

1: **Integrale gebiedsontwikkeling** van wijk de Hogenkamp door de gemeente

1a: met gemeente in een **coördinator rol**

1b: idem als 1a én met **financiële co-investering** door gemeente

1c: idem als 1a én met oprichten van een **wijkcoöperatie**, bijv. voor beheer warmtenet

2: **Faciliterend/ actief ondersteunend**

3: **Afstandelijk (nul-strategie)**

WORKSHOP 1: AFWEGING VAN DE STRATEGIEËN DOOR GEMEENTE ZWOLLE

Een Multi-Criteria Evaluatie op basis van 10 criteria voor Brede Welvaart:

Discussie: Welk **gewicht** geven gemeentelijk beleidsmedewerkers aan elk criterium?

Criteria	Gewicht	Strategie				
		1a	1b	1c	2a	3a
1 Investeringsrisico	50	150,00	83,33	83,33	200,00	250,00
2 Duurzame warmtevoorziening	24	64,00	104,00	120,00	40,00	24,00
3 Hittestress en klimaatadaptie	14	60,67	65,33	65,33	37,33	23,33
4 Kans op succes voor alle VvE's	35	140,00	175,00	163,33	93,33	58,33
5 Leefbaarheid en kwaliteit	30	130,00	140,00	140,00	90,00	60,00
6 Gebalanceerde woningvoorraad	14	56,00	65,33	60,67	42,00	23,33
7 Legitimiteit van investeren in prioritair gebied	50	233,33	183,33	183,33	200,00	183,33
8 Aantal toegevoegde woningen	9	39,00	45,00	39,00	30,00	21,00
9 Parkeerdruk	14	46,67	46,67	46,67	28,00	28,00
10 Kennis uit innovatie	45	210,00	210,00	225,00	165,00	135,00
Resultaat		1129,67	1118,00	1126,67	925,67	806,33

Inschatting van de impacts: Integrale gebiedsontwikkeling heeft de voorkeur

WORKSHOP 2: ROL VANUIT GEMEENTE IN DE STRATEGISCHE SAMENWERKING

Advies voor interne organisatie en transformatief bestuur:

1. Sterk en zichtbaar gemeentelijk **leiderschap** nodig
2. Werk van “small wins” naar “big wins”
3. Stuur op een gebiedsgerichte, **missie georiënteerde** aanpak (i.p.v. sectoraal)
4. Verandering van discourse, frame de uitdaging positief: Wat willen we bereiken met elkaar?
5. Er is nu een “*tactisch gat*” tussen strategisch beleid en uitvoering: Stel een projectleider of **wijkcoördinator** aan
6. Zet **nieuwe instrumenten** in en bundel verschillende beleidsinstrumenten
7. Ochestreer netwerken; bed dit gebiedsexperiment in, zet in als casus in een landelijke proeftuin
8. Leer van het experimenteren, **gebruik de ervaringskennis!** Documenteer het proces zodat waardevolle lessen niet verloren gaan.

VERVOLG ONDERZOEK

Experimenteer ruimte creëren: Onderzoeksubsidie in aanvraag

1. Co-creatie in kleine groepssessies met stakeholders en experts:

- Verkennen transformatie scenario's met samenwerking voor transformatieve gebiedsontwikkeling, en wie is 'in the lead':

Workshop 1: de overheid

Workshop 2: marktpartij (-en)

Workshop 3: de gemeenschap: VvE's, evt. samen met een woningcoöperatie, of oprichten wijkcoöperatie

Workshop 4: financierings- en leenconstructies, met banken bespreken

2. Ontwikkelen van een Integral Neighbourhood Transformation Investment Model (TIM):

- Doel: Het prototype BUTREX (buurt-transitie-exploitatie model) verder ontwikkelen naar een generiek wetenschappelijk model.

VERVOLG ONDERZOEK

Ontwikkelen van een Integral Neighbourhood Transformation Investment Model (TIM)

=> Hoe?

Op basis van Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse, analyse lange-termijn effecten, tijdsverdiscontering met monetarisering van “brede welvaart”:

- a. Raamwerk voor expert-judgement over **shared/split waardecreatie**, value capturing en **distributive rechtvaardigheid**
- b. Prototype BUTREX: buurt-transitie-exploitatie model
- c. Monetaire en niet-monetaire **meekoppelkansen** (e.g. reductie CO2 emissies, klimaatadaptatie, sociale cohesie, etc.)
- d. Focus op gebiedsontwikkeling ‘als geheel’ en ‘per perceel’ of investeerder: effect van gefragmenteerd eigenaarschap
- e. **“Wie-doet-wat-vragen onder welke randvoorwaarden”**: Wie investeert mee, onder welke voorwaarden, welke risico’s kunnen partijen dragen, wie profiteert hoeveel, etc.

TENSLOTTE

Master Thesis Niels van den Berg:

*“In any case, De Hogenkamp’s **experience** is resulting in valuable lessons on how to engage a **dispersed group of stakeholders** in a transformative project.*

Adapting to the realities of fragmented ownership by finding mechanisms to speak with **one voice and maintain momentum** is an essential capacity for the municipality in this and future neighbourhood transformations.”

Neem foto van deze QR code voor de url waar de scriptie is te downloaden (in het Engels):



Radboud University

Communities & Collections All of Radboud Educational Repository ▾

[Home](#) - [Radboud Educational Rep.](#) - [Faculteit der Management](#) - Reviving Post-War Physical...
Reviving Post-War Physically Degraded Neighborhoods: Municipal Collaboration in Self-Organized Initiatives



Files
Master Thesis Niels van den Berg.pdf (1.97 Mb)

Authors
Berg, Niels van den

Issue Date
2025-08-29

Language
en

URI
<https://theses.ubn.ru.nl/handle/123456789/19961>

Abstract
In recent years, municipalities in the Netherlands have focused on the urban renewal of post-war, physically degraded neighborhoods. De Hogenkamp in Zwolle faces these issues, like backlogged maintenance and a need for sustainability measures. While municipalities are expected to play a facilitative role through collaborative governance and supporting self-organized neighborhood initiatives, a gap remains in understanding how they can effectively engage in neighborhoods where initiatives are driven by Homeowner Associations with fragmented ownership. The complexity of public-private collaboration in this context is underexplored. This study examines municipal collaboration strategies that support self-organized initiatives, enhancing the living conditions in the Zwolle neighborhood. These collaboration strategies differ in terms of their approach, which involves directing, facilitating, or distancing. This research examines the governance dynamics, participation barriers, and financial mechanisms associated with urban renewal. An evaluation framework is developed to assess proposed strategies based on the broad welfare implications of the municipal interventions. With the help of one case study, interviews, workshops, and desk research, interventions are analyzed, providing actionable insights on collaboration strategies for self-organized initiatives in post-war, physically degraded neighborhoods. Developing this framework will strengthen municipal support and contribute to academic discourse on urban renewal, participatory governance, and sustainable spatial planning.

Supervisor
Carton, Linda



DANK U VOOR UW AANDACHT

Vragen?

Email: linda.carton@ru.nl

Opgeven voor de mailinglijst over dit project:

Stuur een mail aan linda.carton@ru.nl met als
onderwerp: "Aanmelden mailinglijst Pilot Hogenkamp"