

Hoe gaan privé-eigenaars in Vlaanderen om met het onderhoud van hun historisch pand?

Nathalie Van Roy, PhD researcher



Resultaten bekomen in samenwerking met
Raymond Lemaire International Centre for Conservation
Monumentenwacht Vlaanderen
CHANGES project, <http://changes-project.eu>

Presentatie onderzoeksresultaten
03.12.2018, Arenbergkasteel, Leuven
04.12.2018, O.L.V. kathedraal, Antwerpen
05.12.2018, Sint-Godelieveabdij, Brugge

Inleiding

1. CHANGES project, <http://changes-project.eu>
2. onderhoudsactiviteiten
3. privé-eigenaars in Vlaanderen
4. periode 2016-2018
5. twee onderzoeksfases:
 1. interviews en focusgroepen in twee regio's (Mechelen en Riemst) – 12 eigenaars
 2. online bevraging – 161 deelnemers

1. Wat betekent onderhoud voor privé-eigenaars?

attitude van privé-eigenaars

2. Waarom onderhouden privé-eigenaars hun historische panden?

3. Hoe onderhouden privé-eigenaars hun historische panden?

de uitvoering van onderhoudswerken

4. Hoe draagt het regelmatig onderhoud van privé-eigenaars bij tot de kwaliteit van bouwkundig erfgoed in Vlaanderen?

de bijdrage aan kwaliteit

Wat betekent onderhoud voor privé-eigenaars?

Interviews:

- “Wat verstaat u onder onderhoud?”
- “Voert u regelmatig onderhoud uit en waarom?”
- “Is onderhoud belangrijk?”
- “Hoe organiseert u het onderhoud van dit gebouw?”

Survey:

- Stellingen op basis van gedetecteerde attitudes
- “Vink aan welk van onderstaande werkzaamheden volgens u onderhoudswerken zijn.”

Wat betekent onderhoud voor privé-eigenaars?

		interviews	survey
Het onderhoud van een historisch gebouw is specifiek.			
A1	Het onderhoud van een historisch gebouw is te vergelijken met dat van een ander gebouw.	HE	O
Het doel van onderhoudsactiviteiten.			
A2	Het doel van onderhoud is het behoud van de toestand van het gebouw.	HE	HE
A3	Het doel van preventief onderhoud is het behoud van historische elementen.	O	HE
A4	Onderhoud is financieel voordelig op lange termijn.	HE	HE

HO = helemaal oneens, O = oneens, N = neutral, E = eens, HE = helemaal eens

Wat betekent onderhoud voor privé-eigenaars?

		interviews	survey
Preventie versus conservatie.			
A5	Het doel van onderhoud is het tijdig herstel van schade.	HE	HE
A6	Het doel van onderhoud is het voorkomen van schade.	N	E
Onderhoudsactiviteiten.			
A7	Onderhoud omvat het regelmatig uitvoeren van kleine werken.	HE	E
A8	Onderhoud omvat renovatiewerken.	E	N
A9	Onderhoud omvat regelmatige inspecties.	E	E
A10	Onderhoud wordt best gepland.	O	O

HO = helemaal oneens, O = oneens, N = neutral, E = eens, HE = helemaal eens

Waarom onderhouden privé-eigenaars hun historische panden?

Interviews:

- “Welke waardes erkent u in dit gebouw?”
- “In welke mate betekent het onderhoud een zorg voor u?”
- “Draagt volgens u het onderhoud van erfgoed bij tot het behoud ervan?”

Survey:

- Stellingen op basis van gedetecteerde attitudes
- “Wat vindt u waardevol aan uw pand? Rangschik de antwoorden van meest waardevol tot minst waardevol.”

Waarom onderhouden privé-eigenaars hun historische panden?

		interviews	survey
R1	emotionele band	HE	-
R2	functionele waarde, “thuis”	E	E
R3	architecturale waardes	N	E
R4	historische waardes	E	E
R5	economisch, als investering	O	O

HO = helemaal oneens, O = oneens, N = neutral, E = eens, HE = helemaal eens

Hoe onderhouden privé-eigenaars hun historische panden?

Deel 1: Hoe gaan privé-eigenaars om met Monumentenwacht?

- interviews, rapporten Monumentenwacht
- online bevraging: stellingen en meerkeuzevragen

Deel 2: Hoe implementeren privé-eigenaars onderhoudsactiviteiten?

- interviews, rapporten MoWa, documenten uitvoering werken
- online bevraging: stellingen, meerkeuzevragen, lijst met werken

Hoe onderhouden privé-eigenaars hun historische panden?

Deel 1: Hoe gaan privé-eigenaars om met Monumentenwacht?

- Waarom contacteren eigenaars Monumentenwacht?
- Wat doen eigenaars met rapporten Monumentenwacht?

Deel 2: Hoe implementeren privé-eigenaars onderhoudsactiviteiten?

- Wie voert onderhoudswerken uit? Hoe vinden eigenaars aannemers?
- Wie voorziet kwaliteitscontrole?
- Wanneer voeren eigenaars onderhoudswerken uit? Wat beïnvloed hun reactietijd?

Hoe gaan privé-eigenaars om met Monumentenwacht?

Stedelijke regio

- 4 eigenaars werken met MoWa
- 1 eigenaar plant te werken met MoWa
- 1 eigenaar doet eigen inspecties
- 1 eigenaar heeft geen duidelijke aanpak

Landelijke regio

- 4 eigenaars recent lid MoWa
(3 deden reeds inspectie)
- 1 eigenaar plant lid te worden

Waarom contacteren privé-eigenaars Monumentenwacht?

1. regelmatige inspecties MoWa en gepland onderhoud
2. objectieve expertise
3. eigen inspecties

Wat doen eigenaars met rapporten Monumentenwacht?

	bevraging
Ik lees het verslag volledig	94%
Ik beslis op basis van de aanbevelingen welke werken ik wil uitvoeren	60%
Ik plan onderhoudswerken	49%
Ik voer de dringende werken dadelijk uit	30%
Ik vraag een onderhoudspremie aan	19%
Ik vind geen aannemers om de onderhoudswerken uit te voeren	14%
Ik contacteer dadelijk aannemers aan de hand van het verslag	11%
Ik geef het verslag aan mijn architect en die maakt een lastenboek op, waarna we samen aannemers contacteren	11%
Ik voer alle aanbevelingen uit	9%

Hoe onderhouden privé-eigenaars hun historische panden?

Deel 1: Hoe gaan privé-eigenaars om met Monumentenwacht?

- Waarom contacteren eigenaars Monumentenwacht?
- Wat doen eigenaars met rapporten Monumentenwacht?

Deel 2: Hoe implementeren privé-eigenaars onderhoudsactiviteiten?

- Wie voert onderhoudswerken uit? Hoe vinden eigenaars aannemers?
- Wie voorziet kwaliteitscontrole?
- Wanneer voeren eigenaars onderhoudswerken uit? Wat beïnvloed hun reactietijd?

Wie voert onderhoudswerken uit? Hoe vinden eigenaars aannemers? Wie voorziet kwaliteitscontrole?

1. eigen uitvoering beperkt
2. aannemers rechtstreeks contacteren
3. moeilijk om lokale aannemers met specifiek vakmanschap te vinden
4. moeilijk om aannemers te vinden voor kleine preventieve werken

Wanneer voeren eigenaars onderhoudswerken uit? Wat beïnvloed hun reactietijd?

1. analyse rapporten Monumentenwacht (4 cases)

	inspectiedata	aantal inspecties	Gemiddelde tussentijd inspecties	gemiddelde reactietijd
case 1	1999, 2004, 2011, 2015	4	5,3 jaar	6,1 jaar
case 2	2001, 2004, 2009, 2011, 2015	5	3,5 jaar	10,6 jaar
case 3	1995, 1998, 1999, 2002, 2005, 2014	6	3,8 jaar	15,1 jaar
Case 4	1996, 1998, 2000, 2002, 2005, 2010, 2014	7	3,0 jaar	9,7 jaar

2. analyse documenten uitvoering werken (2 cases)





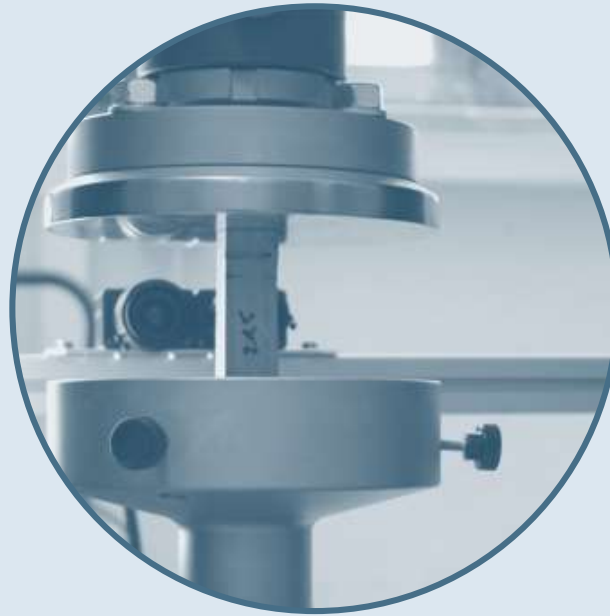
Wanneer voeren eigenaars onderhoudswerken uit? Wat beïnvloed hun reactietijd?

1. gebrek aan kennis
2. gebrek aan kwaliteitscontrole
3. gebrek aan samenwerking
4. gebrek aan vakmanschap
5. gebrek aan financiële middelen
6. gebrekkelijke toegankelijkheid

Hoe draagt het regelmatig onderhoud van privé-eigenaars bij tot de kwaliteit van bouwkundig erfgoed in Vlaanderen?



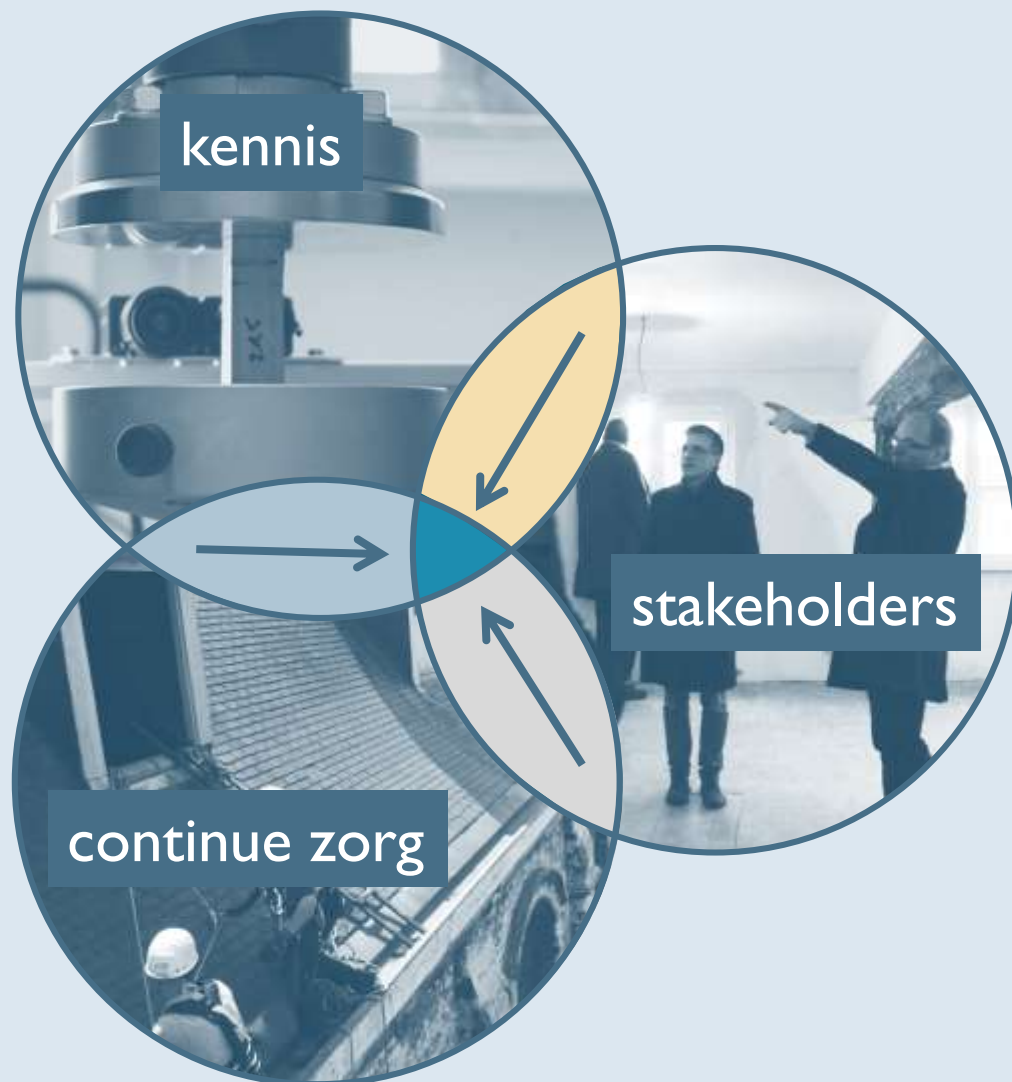
continue zorg







kennis



stakeholders



-  quality
-  knowledge enhancement
-  knowledge sharing
-  valorisation

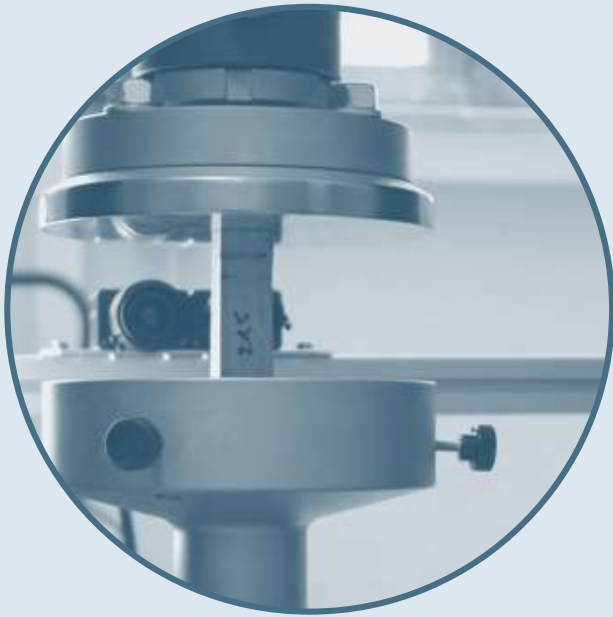
Hoe draagt het regelmatig onderhoud van privé-eigenaars bij tot de kwaliteit van bouwkundig erfgoed in Vlaanderen?



continue zorg

- Continue zorg bij onderhoudsactiviteiten
 - regelmatige inspecties
 - preventieve acties
- Kwaliteitsverbetering door
 - faciliteren toegang tot preventieve acties
 - versterken bewustzijn belang van preventie

Hoe draagt het regelmatig onderhoud van privé-eigenaars bij tot de kwaliteit van bouwkundig erfgoed in Vlaanderen?



kennis

- Kennis bij onderhoudsactiviteiten
 - technische kennis (diagnose)
 - kennis over doelstellingen erfgoedzorg
 - vakmanschap voor inspecties, implementatie preventieve ingrepen, kwaliteitscontrole
- Kwaliteitsverbetering door
 - versterken bewustzijn doelstellingen erfgoedzorg
 - faciliteren vertrouwensrelatie
 - lokale aannemers voor preventieve ingrepen

Hoe draagt het regelmatig onderhoud van privé-eigenaars bij tot de kwaliteit van bouwkundig erfgoed in Vlaanderen?



stakeholders

- Stakeholders bij onderhoudsactiviteiten
 - veel stakeholders is nadeel voor eigenaars
 - eigenaars voelen zich niet ondersteund
 - Monumentenwacht biedt belangrijkste ondersteuning
 - samenwerking met andere stakeholders moeilijk door:
 - gebrek aan vertrouwen
 - complexe regelgeving
 - geen evenwichtige relatie: eigenaars zijn “afhankelijk” van de andere stakeholders

Hoe draagt het regelmatig onderhoud van privé-eigenaars bij tot de kwaliteit van bouwkundig erfgoed in Vlaanderen?



stakeholders

- Stakeholders bij onderhoudsactiviteiten
- Kwaliteitsverbetering door
 - engagement van de eigenaars
 - gelijkwaardige relatie -> eigenaars betrekken
 - vertrouwensrelatie opbouwen: rechtvaardigheidsgevoel
 - regelgeving verduidelijken

Aanbevelingen

1. Faciliteren van de toegang tot preventieve acties
2. Belang van expertise bij herstellingrepen
3. Monumentenwacht is een belangrijke partner
4. Versterken van samenwerking:
 1. Netwerken tussen privé-eigenaars
 2. Vertrouwensrelatie met stakeholders

Dank voor uw aandacht

Nathalie Van Roy, PhD researcher

Resultaten bekomen in samenwerking met
Raymond Lemaire International Centre for Conservation
Monumentenwacht Vlaanderen
CHANGES project, <http://changes-project.eu>

Presentatie onderzoeksresultaten
03.12.2018, Arenbergkasteel, Leuven
04.12.2018, O.L.V. kathedraal, Antwerpen
05.12.2018, Sint-Godelieveabdij, Brugge

