

# HET MURENO CONCEPT

## Initiatief vanuit de opdrachtnemers

### Het moet anders!

Dit bedacht Thieu Platenburg, bedenker van het Mureno concept, toen hij bij een woningcorporatie verantwoordelijk was voor het projectmatig onderhoud. Hij zag daar hoeveel overlast het onderhoud soms gaf voor de bewoners en hoe onhandig het proces eigenlijk was om in een bewoonde staat woningen te verduurzamen.

Bij de traditionele manier van renoveren doorloop je een lang voortraject waarin de bewoner moet worden meegenomen, kunnen niet alle werkzaamheden tegelijkertijd worden uitgevoerd omdat de woning dan onbewoonbaar wordt, heeft de bewoner overlast en levert het uiteindelijk niet de hoogst mogelijke kwaliteit op voor de renovatie. Thieu zag een kans om al deze problemen op te lossen door niet meer projectmatig aan de slag te gaan, maar alleen te renoveren als er mutatie plaatsvindt.

### Fast forward: alleen nog mutatie verduurzaming

Bij woningcorporatie Bergopwaarts wordt nu alleen nog verduurzaamd wanneer een woning leegstaat, bij een wisseling van huurders. Dit doen ze aan de hand van het Mureno concept. Ze werken niet meer vanuit planmatig onderhoud.

### Verduurzaming bij mutatie

Op basis van een mutatiegraad tussen 6 tot 8 procent, ontstaat per woningcorporatie een continu aantal woningen dat kan worden verduurzaamd. Op dit moment worden minimaal drie huizen per week opgeleverd.

De woningcorporatie wordt hierin volledig ontzorgd. De corporatie geeft aan welke woning leegkomt, waarna een gezamenlijke schouw van de woning wordt gedaan. De corporatie besluit welke maatregelen in de woning worden toegepast en op basis van een vooraf vastgesteld prijzenboek kan snel worden berekend hoeveel de verduurzaming van deze woning kost. Na goedkeuring kunnen de aannemers en installateurs allen tegelijk (maar wel corona-proof) aan de slag.

Het team van Toevast, het management, advies en uitvoeringsbureau vanuit waar het Mureno concept uitgerold wordt, zorgt voor de planning, het contact met de corporatie en de oplevering van de woning. De rol die Toevast heeft, is vooral het ontzorgen van de woningcorporatie. Ze leveren een woning-specifiek maatwerkadvies per woning voor de energetische verduurzaming. Onderdeel

daarvan zijn subsidietrajecten en het aan- en afmelden van de energielabels. Het belangrijkste is dat ze zorgen voor procesverbetering en procesoptimalisatie.

### DE KERN VAN HET MURENO CONCEPT:

**Verduurzamen op het moment van mutatie zodat de bewoner geen overlast heeft en de corporatie geen rekening hoeft te houden met bewoners.**

### Renovatie-doel:

tempo maken in verduurzaming, zonder overlast voor bewoners.

### Betrokken partijen:

Management, advies en uitvoeringsbureau: Toevast,  
Corporaties: Bergopwaarts, Zayaz, GoedWonen Gemert, Area wonen.  
Uitvoerende partijen: Solar Concept, H. van Zandvoort Elektrotechniek, Kemkens, Takkenkamp, Caspar de Haan, Van der Meijs.

### TIJDLIJN:

Idee voor het Mureno concept wordt uitgewerkt.

2016

Eerste pilot voor het Mureno concept is succesvol afgerond.

Iedere week worden 2 tot 3 woningen opgeleverd.

2018

NU

Meer woningcorporaties werken met het Mureno concept en er worden meer treintjes gevormd.

TOEKOMST

*“We zorgen voor een vast prijzenboek en daardoor kunnen we binnen één week de totale renovatieprijs aan de corporatie bieden. We hebben een 20-tal documenten zoals het prijzenboek, het aantal woningen dat wordt ingebracht, een opleverprotocol, materialenlijst, documenten over hoe we om te gaan met circulariteit en asbest, een flora- en faunaprotocol, BKT-tekeningen en een communicatiedocument. Hierdoor kan iedereen het continu raadplegen en hoeven we het wiel niet steeds opnieuw uit te vinden.”*

### What's in it voor woningcorporaties

Bij Bergopwaarts werd de stap naar het Mureno concept gemaakt nadat ze in de zoveelste klachtencommissie met een bewoner zaten. *“Het moet anders... Met deze aanpak maken we niemand gelukkig; ons niet, omdat we niet efficiënt aan de slag kunnen, en de bewoner niet, omdat we hun thuis op zijn kop zetten.”*

De ervaring van Bergopwaarts was tot dan toe dat het veel tijd en geld kostte om de bewoners mee te nemen in het project. Zo werden bijvoorbeeld ongemakvergoedingen aan bewoners betaald, die bij een mutatiemoment niet nodig zijn. En bij sommige projecten liepen ze grote vertraging op doordat bewoners niet meewerkten: *“Een project om asbest te verwijderen uit huizen kon niet worden afgerond omdat meerdere bewoners hun zolder niet leeg maakten.”* Dit allemaal bij elkaar genomen kom je tot grote kosten die direct en indirect op je projectrekening staan. Genoeg redenen om het anders aan te pakken.

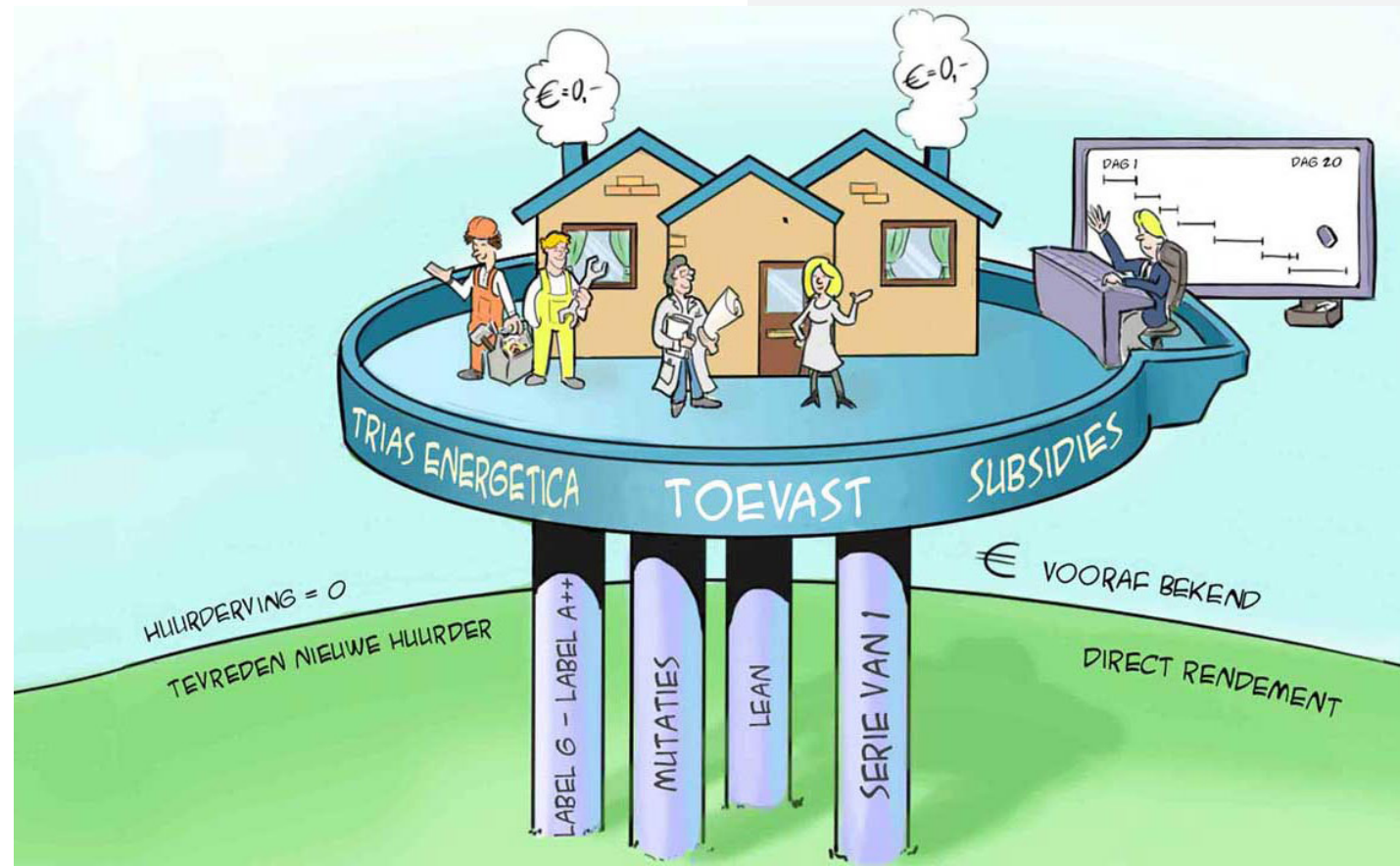
### Omslag in de organisatie

De ervaring leert dat de verandering van planmatig werken naar mutatiemomenten, veel invloed heeft op de eigen organisatie. Onderhoud wordt anders geregeld en budgetten die verspreid liggen bij verschillende afdelingen, zoals wonen en vastgoed, kunnen beide worden ingezet. Er ontstond al snel argwaan binnen de woningcorporatie: *“Over waar de budgetten aan werden besteed, waarom het opeens anders moet, waarom er geen projectmatig onderhoud meer is, hoe de prijzen tot stand zijn gekomen, of de uitvoeringspartijen wel de juiste partijen zijn en wat Toevast nou eigenlijk doet”.*

### INGREDIËNTEN COLLECTIEF OPDRACHTGEVERSCHAP\*

- ✓ Gezamenlijke visie
- ✓ Gebruik maken van elkaars expertise
- ✓ Vraag harmonisatie en definiëring van de ambitie, en beoogde doelen
- ✓ Kennisdelen over best practices zodat men van elkaar kan leren.

*\* Bij dit initiatief is er niet direct sprake van collectief opdrachtgeverschap, maar wel van een sterke samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer, die ook leren van eenzelfde relatie bij andere opdrachtgevers. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan een aantal ingrediënten van collectief opdrachtgeverschap.*



## BASIS VAN MURENO CONCEPT

- ✓ Verduurzamen op het moment van mutatie in plaats van bij planmatig onderhoud zodat de bewoner geen overlast heeft en de corporatie niet het onhandige proces van bewoners betrekken en compenseren door hoeft.
- ✓ Een door de marktpartijen aangeboden gestandaardiseerde procesaanpak en 'maatregelen catalogus' (met standaard-prijzen) voor verduurzaming.
- ✓ Een stabiele flow aan projecten door het relatieve vaste mutatiepercentage.
- ✓ Gezamenlijke schouw door woningcorporatie en uitvoerders en keuze van uit te voeren maatregelen.

## Draagvlak creëren

Alle argwaan binnen de organisatie was de aanleiding om beter na te denken over draagvlak voor het concept. Het was belangrijk om iedereen binnen de woningcorporatie mee te nemen in hoe het concept werkt en wat je eruit kan halen: geen vergoedingen meer, geen goedkeuring van bewoners, geen sociaal projectleiders tijdens de uitvoering en geen problemen met ecologie. Daarnaast is ook een goede afbakening nodig van wat wel en wat er niet wordt gedaan, en moest ook de gemeente worden meegenomen omdat ook het proces rondom vergunningen verandert.

## Een geüniformeerd en gestandaardiseerd proces

Het gaat bij het Mureno concept om een 'corporatie-specifieke' aanpak waarin vanuit de supply chain een geüniformeerd en gestandaardiseerd proces wordt geboden.

Het heeft ook impact op de werkwijze van de woningcorporatie. Ze moeten zelf werken aan een uniformering van vraagstelling en standaard (geaccepteerde) maatregelpakketten, en de organisatie zal programmatisch moeten gaan werken.

Dat het Mureno concept succesvol is, blijkt uit het enthousiasme van onder andere Bergopwaarts, het aantal vragen van andere corporaties aan Bergopwaarts om te mogen aansluiten bij hun manier van werken, en de aanvragen die Toevast krijgt van andere corporaties om ook met hen het Mureno concept op te starten. Niet gek met een berekende kostenbesparing van 11% ten opzichte van planmatig onderhoud. En dat allemaal met de gedachte dat tempo moet worden gemaakt in de verduurzamingsopgave, maar misschien alleen op een ander moment moet worden uitgevoerd dan wat nu de standaard is: tijdens mutatiemomenten.

## Geleerde lessen

- ✓ Denk na over het moment van verduurzamen. Kan het misschien ook tijdens mutaties?
- ✓ Zorg voor draagvlak binnen je organisatie.
- ✓ Maak duidelijke afspraken met aannemers en installateurs. Ze kunnen je ontzorgen als woningcorporatie.

## Interessante links

[Toevast samen verduurzamen!](#)