

Beleidsdocument kwaliteitsborging werkzaamheden Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. **2024 - 2028**

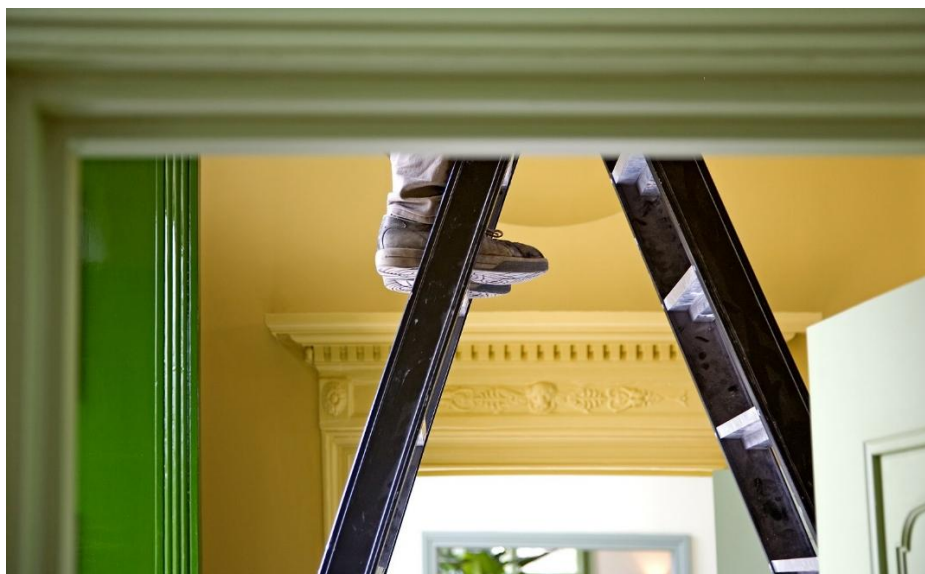
Rotterdam, augustus 2024

1. Inleiding

Dit document is bedoeld om de manier van werken van Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. (hierna: Stadsherstel Rotterdam) weer te geven en de wijze waarop de organisatie de kwaliteit van de werkzaamheden bij haar monumenten (cultureel erfgoed) borgt. Dit gaat om werkzaamheden van mensen werkzaam binnen de organisatie en werkzaamheden van partners waar structureel mee wordt samengewerkt. Dit document is opgesteld door de directie en wordt verstrekt aan nieuwe medewerkers binnen de organisatie en aan nieuwe partners waar mee wordt samengewerkt (of partijen waar meer dan incidenteel mee wordt gewerkt).

Het document is een update van de laatste versie van het Beleidsdocument borging kwaliteit van augustus 2021. Na drie jaar is gekeken welke aanvullingen en aanpassingen er nodig zijn. Bovendien heeft de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed (onderdeel van het ministerie van OCW) tijdens een tussentijdse beoordeling van monumentenorganisaties met een POM-erkenning gevraagd om een aantal actuele zaken te verwerken in het document. Het beleidsdocument is opgesteld voor een periode van vier jaar (2024-2028) maar kan indien geweest ook tussentijds een korte update krijgen.

Stadsherstel Rotterdam heeft recent ook een strategiedocument 2024-2030 opgesteld dat – naast het borgen van kwaliteit – ingaat op publiekstoegankelijkheid, draagvlak en zichtbaarheid. Dit stuk gaat echter specifiek over het borgen van de kwaliteit bij (restauratie)werkzaamheden aan onze monumenten. Als erkende Professionele Organisatie Monumentenbehoud (POM) zijn wij ons er dagelijks van bewust dat wij met kwetsbaar erfgoed omgaan. Het maken van de juiste keuzes en het borgen van de kwaliteit tijdens de voorbereiding en de uitvoering is niet alleen een intern speerpunt, maar proberen we ook uit te dragen buiten de organisatie.



Achtergrond Stadsherstel Rotterdam

Stadsherstel Rotterdam is opgericht in 1980 vanuit een particulier initiatief “tegen” het toenmalig gemeentelijk beleid van de stadsvernieuwing, waarbij historische bebouwing gesloopt werden ten behoeve van woningbouw. Vergelijkbaar met steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht ontstond er toenemend besef van de waarde van monumenten en historische buurten en objecten. Om niet alleen te agenderen maar ook daadwerkelijk sloop te voorkomen door te verwerven en is restaureren, is de N.V. structuur bedacht. Ook hier weer naar het model van Stadsherstel Amsterdam N.V. die op haar beurt weer het Concertgebouw N.V. als voorbeeld had. Op deze manier kon een divers scala aan ondernemers en instellingen geld inbrengen (in de vorm van aandelen) waarmee historisch belangrijke gebouwen (toen nog niet altijd beschermd als monument) konden worden verworven en gerestaureerd. In 1989 is ook de gemeente Rotterdam aandeelhouder geworden waarmee het belang van erfgoed voor de stad werd erkend. Dat het primair gaat om het behoud van erfgoed en niet om financieel gewin voor aandeelhouders is van meet af aan vastgelegd in de statuten van Stadsherstel Rotterdam. De vennootschap heeft uitsluitend of nagenoeg uitsluitend tot doel:

- a. *werkzaam te zijn in het belang van het behoud van cultureel erfgoed in Rotterdam en omgeving teneinde de stad woon- en leefbaar te houden in het bijzonder daar waar door de stedelijke ontwikkeling panden die tevens karakteristiek zijn voor het stadsbeeld, dreigen verloren te gaan doch die bij verbetering naar de eisen van de tijd behouden kunnen blijven alsmede het verwerven, houden, beheren, vervreemden, bezwaren, restaureren en verduurzamen van dergelijke panden;*
- b. *het zonder winstoogmerk in stand houden en beheren van beschermde monumenten in eigendom, en voorts het deelnemen in, het voeren van beheer over, het financieren van en het zich sterk maken voor verplichtingen van andere ondernemingen met een verwant doel.*



Protest bewoners voor het plan aan de Voorhaven, 1982. [SAR]



Carel Weeber en het nieuwbouwplan op de kop van de haven.
[Tijdschrift Grondbedrijvigheden, 1984]

Voorbeeld van sloopplassen (ondanks protest) in 1982 van de historische bebouwing in het stadsdeel Delfshaven voor appartementen naar ontwerp van Carel Weeber (rechts)

In de loop der jaren heeft Stadsherstel Rotterdam tal van monumenten kunnen redden van verval (of soms zelf sloop) en in eigendom kunnen houden met adequate onderhoud en beheer.

In totaal heeft Stadsherstel Rotterdam momenteel (2024) 24 historische gebouwen (in totaal ca 23.000 m2) in eigendom waarvan 17 beschermd als rijksmonument en één als gemeentelijk monument. Zes zijn historisch waardevol maar hebben geen beschermde status. Daarnaast is Stadsherstel Rotterdam eigenaar van 12 als rijksmonument beschermde beeldhouwwerken horende bij buitenplaats de Tempel in Overschie.

Het borgen van de kwaliteit van de werkzaamheden is de basis voor het bestaan van Stadsherstel Rotterdam. Deze verantwoordelijkheid is een belangrijke basis voor draagvlak bij aandeelhouders, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (sinds januari 2018 is Stadsherstel Rotterdam geregistreerd als POM (Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud), de gemeente Rotterdam (met in het bijzonder Bureau Monumenten) en de provincie Zuid Holland. Dankzij de groei van de organisatie van Stadsherstel Rotterdam heeft deze kwaliteitsborging zich steeds verder kunnen ontwikkelen. Voordat nader wordt ingegaan op de werkwijze, wordt eerst ingegaan op wat de organisatie verstaat onder kwaliteit van werkzaamheden en restauratie-ethiek.



2. Visie op kwaliteit van werkzaamheden/restauratie-ethiek

Stadsherstel Rotterdam stelt te allen tijde het behoud van cultureel erfgoed centraal bij haar werkzaamheden. Daarom werkt zij bij de voorbereiding en uitvoering van restauraties en onderhoud volgens de principes van de stichting ERM (Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg www.stichtingerm.nl). Ter toelichting volgt hieronder wat deze principes behelzen.

Restaureren is het revalideren en vitaliseren van bestaand gebouwd cultuurofgoed. Terughoudendheid van ingrijpen is per definitie het beginsel van cultuurbehoud. Het uitgangspunt is daarom dat zoveel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal behouden moet blijven, omdat dit immers de fysieke drager is van de cultuurhistorische waarde die het monument maakt tot wat het is. Desondanks vraagt restauratie dikwijls om interventies, waarbij het noodzakelijk kan zijn dat er toch ingrijpendere maatregelen worden getroffen die leiden tot het vervangen van historisch materiaal. Bij de uitvoering van de werkzaamheden vergewist Stadsherstel Rotterdam zich er daarom altijd vooraf van wat per afzonderlijk onderdeel van het werk de gewenste aanpak is. Daarbij dienen de algemeen gangbare en in de Beoordelingsrichtlijn (BRL) Onderhoud en Restauratie Monumenten opgenomen ethische afwegingen m.b.t. behoud cultuurhistorische waarden van het object als uitgangspunt. Onderstaande ‘restauratieladder’ is een vereenvoudigde weergave van de systematiek van de restauratie-ethiek.

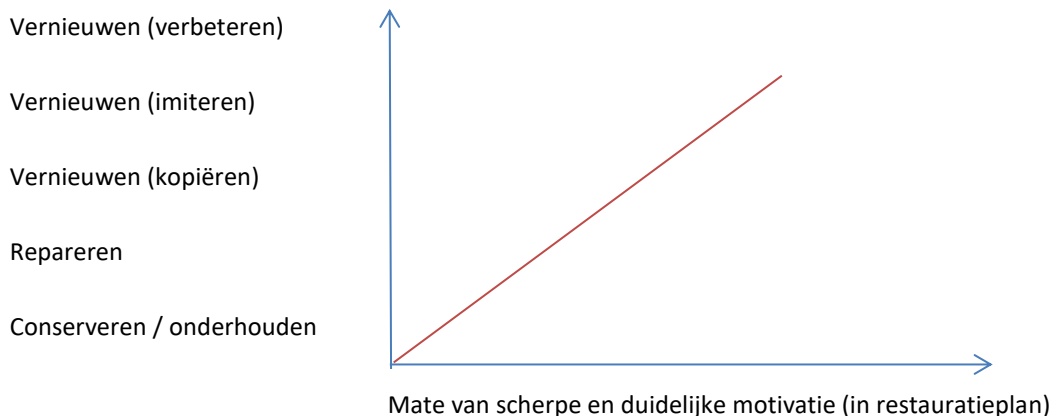
1. Conserveren – onderhouden	
2. Repareren	
3. Vernieuwen:	3a. Kopiëren
	3b. Imiteren
	3c. Verbeteren

Toelichting

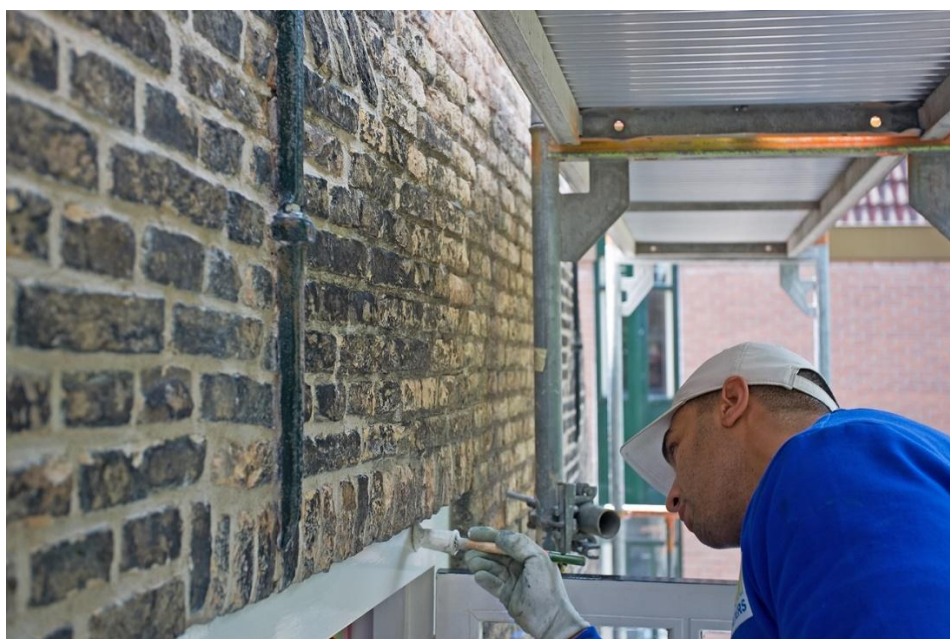
De restauratieladder geeft een overzicht van de wijze waarop in een monument kan worden ingegrepen, in aflopende volgorde van wenselijkheid. Per situatie moet aan de hand van een afweging tussen de cultuurhistorische waarde van een onderdeel, de bouwtechnische staat daarvan en het (toekomstig) gebruik van het monument worden besloten op welke wijze met het betreffende onderdeel wordt omgegaan. Het meest wenselijke daarbij is het volledig behouden van het historisch materiaal, door dit te conserveren en/of onderhouden. Het schilderen van een onderdeel is hier een voorbeeld van. In geval van schade zal het ook noodzakelijk zijn over te gaan tot reparatie, waarbij wederom geldt dat het wenselijk is dat de omvang daarvan zoveel mogelijk beperkt wordt, echter nooit zoveel dat de duurzame uitvoeringskwaliteit in het geding komt.

Als een onderdeel te sterk is aangetast om het te kunnen repareren zal vervanging aan de orde zijn. Daarbij geldt het qua detaillering en materialisatie geheel kopiëren van het oude element als meest wenselijke. Er kan echter soms een aanleiding zijn om bij vervanging een element niet compleet te kopiëren, maar slechts te imiteren, in bijvoorbeeld een ander materiaal als de omstandigheden daarom vragen. Tot slot kan het wenselijk zijn een onderdeel kwalitatief te verbeteren.

Een voorbeeld hiervan is het vervangen van een niet te herstellen oud raam door een nieuw raam met isolatieglas. In alle gevallen geldt dat er in een restauratieplan duidelijker en scherper gemotiveerd moet worden wat de beweegredenen van een ingreep zijn naarmate de wenselijkheid van deze ingreep op ethische gronden afneemt. Dit is op de volgende pagina schematisch weergegeven.



Daarnaast heiligt de restauratie-ethiek de opvatting dat alle ingrepen in een monument bij voorkeur reversibel moeten zijn. Dit wil zeggen dat de ingreep ongedaan gemaakt kan worden zonder dat doordoor verdere schade aan het monument wordt berokkend. Het hydrofoberen van metselwerk is een voorbeeld van een niet-reversibele ingreep, omdat het impregneermiddel in de steen dringt en daaruit niet meer te verwijderen is. Hydrofoberen is mede daarom niet wenselijk. Toch kan het in enkele gevallen noodzakelijk zijn een maatregel te nemen die niet terug te draaien is. In die gevallen is de algemene stelregel van toepassing dat alle maatregelen die aan een monument worden getroffen altijd herhaalbaar moeten zijn. Indien een maatregel niet herhaalbaar is, zal daardoor immers het einde van de levensduur van de maatregel ook het einde van de levensduur van het monument betekenen, omdat verder herstel daarna niet meer mogelijk is.



Schilderwerkzaamheden aan de oudste koopmanshuizen van Rotterdam (Rechter Rottekade)

3. Werkwijze bij projectmatige restauraties in combinatie met herbestemming

In een zeer vroeg stadium, veelal voorafgaand aan mogelijke verwerving van een (rijks)monument in vaak verloederde staat, laat Stadsherstel Rotterdam altijd een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek verrichten door een kundig of gekwalificeerd bureau (conform de richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek van stichting ERM) zodat de waarden van het monument worden herkend en erkend. De bevindingen van dit onderzoek worden meegenomen in het restauratieplan. Voordat hiervoor een architect wordt betrokken, wordt vanuit de eigen organisatie goed gekeken naar nieuwe functie-mogelijkheden waarbij het doel is om ingrepen in het monument zoveel mogelijk te beperken. Deze studie (analyse van de plattegronden, de gevels, het cultuurhistorisch onderzoek en de oppervlaktes) wordt verricht door onze bouwkundig manager in samenwerking met de directeur.



Met het bouw- en cultuurhistorisch onderzoek en de interne studie/analyse wordt afgewogen of het nodig is om een architect te betrekken. Door de achtergrond als restauratiearchitect en de projecten die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, is de bouwkundig manager van Stadsherstel Rotterdam in staat om zelf de vergunningsaanvraag te verrichten. Indien zijn capaciteit dit niet toelaat of het project is van grote omvang, dan wordt een architect (met restauratie-ervaring) betrokken. Afhankelijk van het soort opgave en soort monument kiest de directeur in overleg met de bouwkundig manager de architect.

Afhankelijk van de opgave betrek de bouwkundig manager andere adviseurs (bijvoorbeeld constructeur, installatieadvies, kleurenonderzoek). Bij de uitwerking van de tekeningen en het bestek wordt dus nauw samengewerkt met deskundige partijen, maar is en blijft Stadsherstel Rotterdam verantwoordelijk voor de kwaliteit van de uitvoering van het werk en is te allen tijden in staat deze verantwoordelijkheid inhoud en vorm te geven.

Stadsherstel Rotterdam hecht grote waarde aan de kwaliteit van het bestek dat wordt opgesteld voor de restauratie uitvoering. Voor restauratieopgaven is dit - in de visie van Stadsherstel Rotterdam - bij uitstek het middel om de in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan monumenten goed te definiëren en vast te leggen als contractstuk voor de uitvoering. Naast de normen laat Stadsherstel Rotterdam hier ook uitgebreide kwalitatieve omschrijvingen in opnemen van zowel de toe te passen producten als de uitvoering van de werkzaamheden. Hoewel wij voor gerenommeerde restauratie architecten kiezen beoordelen wij het bestek en de tekeningen uiterst kritisch. Bij twijfel vragen wij om nadere informatie. Bijvoorbeeld bij Bureau Polderman (indien zij niet het restauratiebestek hebben opgesteld) of bij de stichting ERM.

Ook voor de uitvoering van de restauratie werkt Stadsherstel Rotterdam uitsluitend met aannemers die voldoende ervaring hebben opgedaan en een goede reputatie hebben voor het restaureren en herbestemmen van monumenten en bekend zijn met de uitvoeringsrichtlijnen van stichting ERM.

De praktijk

Essentieel is uiteraard dat hetgeen wordt beoogd in de praktijk ook zo functioneert en tot het gewenste resultaat leidt. Ter onderbouwing en ter illustratie van bovenstaande zijn hieronder omschrijvingen opgenomen van twee recente restauratieprojecten. Deze omschrijvingen zijn tevens bedoeld om te laten zien dat de kwaliteitsborging binnen de organisatie (zoals hiervoor omschreven) een consistent karakter heeft.

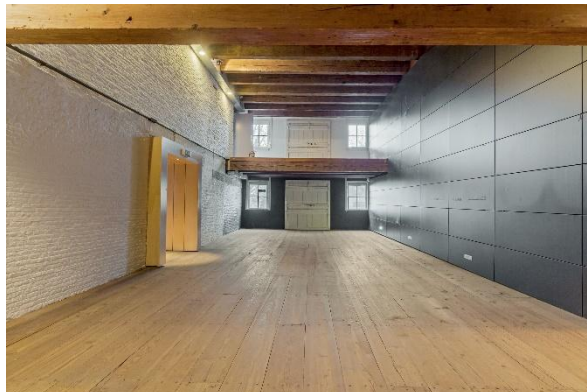
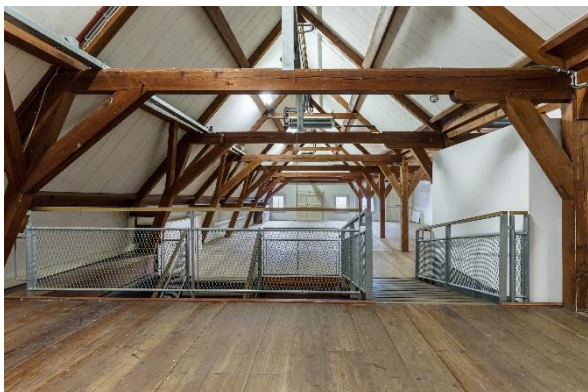
De Dubbelde Palmboom

Het eerste project is de Dubbelde Palmboom in Historisch Delfshaven. Stadsherstel Rotterdam en de gemeente Rotterdam hebben in 2019 de koopovereenkomst getekend waarmee twee rijksmonumenten (de Dubbelde Palmboom en het Zakkendragershuisje) zijn aangekocht. Hier ging een voorbereidend traject (inclusief het nodige onderzoek) van ruim vier jaar aan vooraf. De Dubbelde Palmboom betreft een voormalig pakhuis uit 1825 met een open structuur (laatste gebruiker was Museum Rotterdam, daarna 8 jaar leegstand). Belangrijke conclusie van Stadsherstel was dat de open structuur van het rijksmonument behouden moet blijven (en daarmee de herkenbaarheid als pakhuis). Ook is de verdiepingshoogte beperkt (198 cm van bovenkant vloer tot onderkant balk) wat invloed heeft op nieuwe functiemogelijkheden. Grote uitdaging was daarom een functie te vinden waarvoor beperkte toevoegingen nodig zijn.

Met het Dutch Pinball Museum als huurder voor de begane grond en de 1^e verdieping werd hierin een belangrijke stap gezet. Er moest wel snel worden geschakeld: dit flipperkastenmuseum moest haar onderkomen in de Fenixloods II op Katendrecht uiterlijk eind januari 2020 verlaten vanwege een grootschalige restauratie en een verbouwing door stichting Droom & Daad.



Om de Dubbelde Palmboom zo snel mogelijk gereed te maken voor de verhuizing van het flipperkastenmuseum is direct na de aankoop gestart met het tekenwerk voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit is door de Bouwkundig Manager van Stadsherstel Rotterdam gedaan waardoor we niet afhankelijk waren van een externe architect. In de eerder genoemde onderzoeksfase was al Bouwhistorisch Onderzoek uitgevoerd waardoor de waardestelling bekend was. Om de aanvraag overzichtelijk te houden zijn met name de wijzigingen aan de begane grond en 1^e verdieping ingediend. Op deze verdiepingen is een aantal onderdelen (zoals puien en wanden) met een indifferente monumentwaarde verwijderd waardoor de toegang is verbeterd en er meer daglicht toetreedt. Ook werd een doorbraak gemaakt op de 3^e verdieping naar de technische ruimte met de cv-installatie die volledig moest worden vernieuwd.



Na de verhuizing van het Dutch Pinball Museum is gestart met restauratiewerk van met name achterstallig onderhoud. Het houtwerk van kozijnen, deuren, ramen en luiken was erg slecht waardoor veel houtrot moest worden aangepakt. Bij het schilderwerk is er goed gekeken naar de juiste kleurstelling (uiteraard onderdeel van de omgevingsvergunning). Ook is het metsel- en voegwerk hersteld en zijn houten waterslagen uit de jaren '90 vervangen door natuurstenen waterslagen zoals die er voorheen ook zaten. Het schilderwerk is uitgevoerd door HAM Schilders, natuursteen en metselvoegwerk door BamBam. Directievoering en toezicht is uitgevoerd door de Bouwkundig Manager van Stadsherstel Rotterdam (Menno Spoormaker).

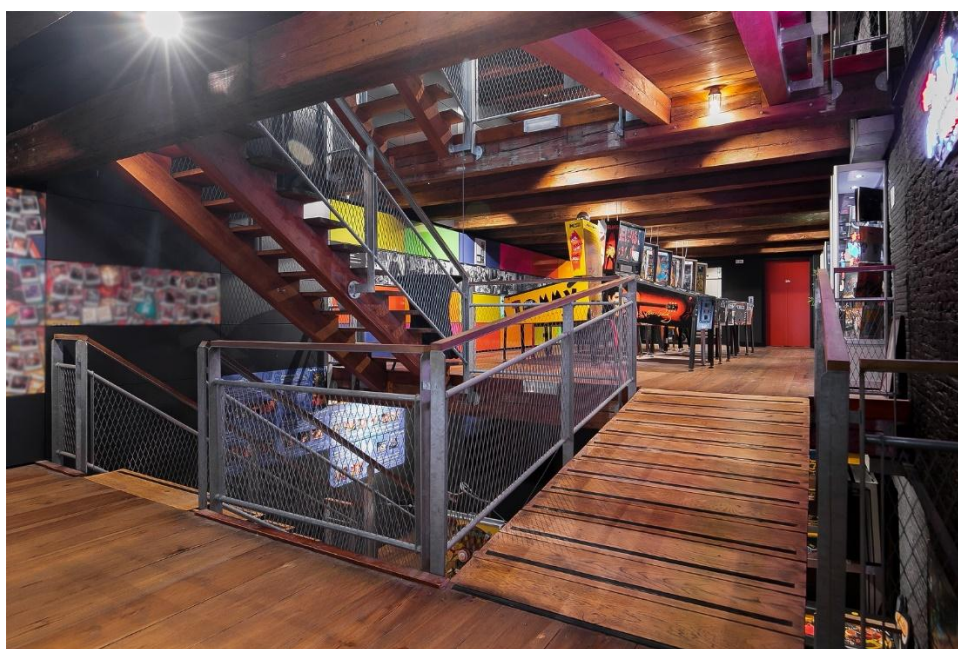


Steiger voor de gevelwerkzaamheden (links) en nieuwe entree (rechts)



Schilderwerk afgerond buitenzijde en zolderkap geïsoleerd en tevens kozijnen en luiken geschilderd

Dit project heeft in 2023 een vervolg gekregen: een fasegewijze uitvoering past o.i. goed bij restauratie en herbestemming. Pinball Museum heeft een aantal jaar ervaring kunnen opdoen op de begane grond en 1^e verdieping. Ze worden steeds beter vindbaar en het aantal bezoekers neemt toe. De logistieke opgave is steeds duidelijker geworden en er is meer inzicht gekomen in de mogelijkheden voor de verdiepingen. Eind 2022 zijn er afspraken gemaakt over het huren van de 2^e, 3^e en zolderverdieping met het Pinball Museum. Zonder al te veel ingrepen in het monument is zo een passende functie gevonden. In 2023 is de een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd voor een aantal aanpassingen; deze is inmiddels ook verleend. De resterende werkzaamheden zullen in 2025 uitgevoerd worden.



Jonge Buskens/Schiekade 77

Het tweede voorbeeldproject betreft de "Jonge Buskens" (Schiekade 77) uitgevoerd in 2018. Belangrijk voor de start van de werkzaamheden was de kostendekking in de vorm van fondsenwerving en een restauratiesubsidie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Na positieve reacties op dit vlak en zicht op huurders na afronding van het project, kon er worden gestart.



Het ontwerp en indienen omgevingsvergunning is in eigen beheer gedaan door de Bouwkundig Manager van Stadsherstel Rotterdam. Het bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd door Flexus AWC. Er is uitgebreid kleur historisch onderzoek uitgevoerd door Willianne van der Sar (Color & Conservation).

Restauratieaannemer Nico de Bont heeft de werkzaamheden aan het exterieur en het souterrain uitgevoerd. Metselwerkherstel van de achtergevel en het schilderwerk van kozijnen, ramen en goten werd eveneens uitgevoerd. Dat geldt ook voor het herstel van het dak, waarop de panlatten vervangen en waterdicht gemaakt werden, en het terugplaatsen van de gerestaureerde windvaan. In het souterrain heeft Nico de Bont de historische vloertegels teruggeplaatst die uitgenomen waren, omdat de vloer om constructieve redenen vervangen moest worden.

De restauratie van het interieur is met diverse gespecialiseerde vakbedrijven uitgevoerd onder coördinatie van Stadsherstel Rotterdam. De restauratie van de beschilderde stucplafonds is uitgevoerd door Stucadoorsbedrijf Fa Delstuc in samenwerking met Davique Sierschilderwerken. Zowel op de

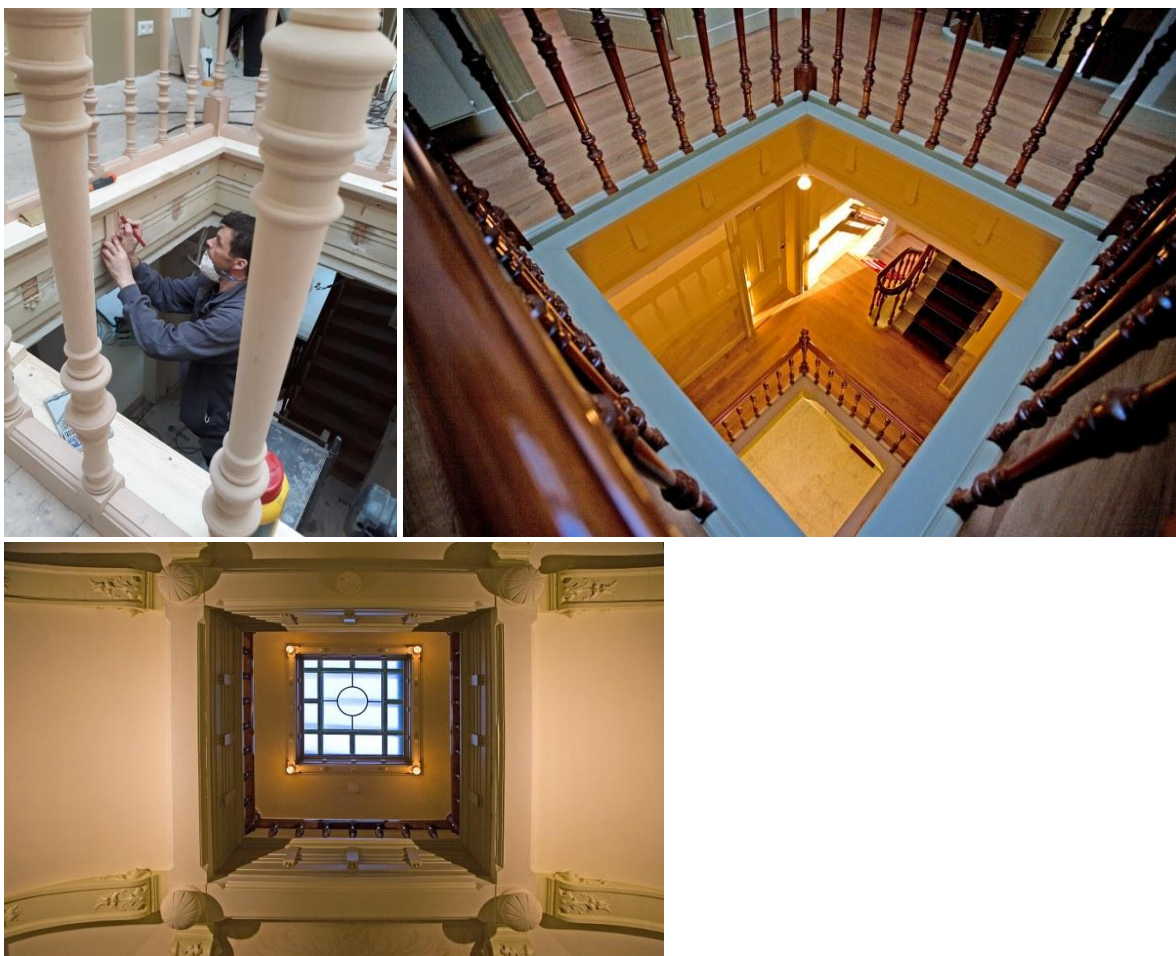
beletage als op de 1^e verdieping zijn de lijsten van de plafonds aangesloten op een reconstructie van de en-suite kasten, die vermoedelijk begin jaren '40 uit het pand zijn gesloopt.





Een andere bijzondere restauratie/reconstructie betrof het terugbrengen van de oorspronkelijke vides. Deze zijn in het verleden dichtgemaakt ter verruiming van het vloeroppervlak, maar vormden een belangrijk onderdeel van het ontwerp van Buskens, waarin daglicht via de vides tot aan de beletage kon reiken. Bij het verwijderen van de dichtgelegde delen werden sporen van de oorspronkelijke spijlen zichtbaar en de oorspronkelijke afwerking van de dagkanten.

Aan de hand van deze sporen, de originele plattegronden en de doorsnedetekening van Buskens – die in het gemeentelijk archief bewaard zijn gebleven – heeft Stadsherstel Rotterdam (Bouwkundig Manager) een zorgvuldige reconstructie kunnen bepalen. Het lak- en schilderwerk van het interieur is uitgevoerd door Wolters B.V., een erkend restauratieschilder.



Herbestemming

De omschrijving van de projecten gaat vooral in op de restauratie opgave en de uitvoeringswerkzaamheden. Minstens zo belangrijk is de stap daarvoor: welke functie past het beste in het monument? Functies waar te veel toevoegingen voor nodig zijn (denk aan badkamers, keukens, installaties etc.) kunnen de waarde van het monument te veel verstoren. Door een goede analyse van het bouwhistorisch onderzoek, marktverkenning en het onderzoeken van diverse functiemogelijkheden poogt Stadsherstel tot een nieuw en duurzaam gebruik te komen. Deze duurzame exploitatie is de beste garantie voor het ook in goede staat kunnen houden van de panden.

Toekomstige projecten restauratie en herbestemming (2024-2028)

De afgelopen jaren zijn er (geholpen door de extreem lage rente) veel monumenten in Rotterdam opgeknapt door verschillende vastgoedpartijen vaak in combinatie met een herbestemming tot woon- of hotelfunctie. Dat wil zeker niet zeggen dat er geen taak meer is voor een monumentenorganisatie als Stadsherstel Rotterdam in het Rotterdamse. Er blijft kwetsbaar erfgoed, bijvoorbeeld omdat de eigenaar niet in staat is om het achterstallig onderhoud op orde te brengen. Het gaat dan niet alleen om de restauratieopgave maar ook om het vinden van nieuwe exploitatiemogelijkheden. Daarin kan Stadsherstel Rotterdam het verschil betekenen.

Eigenaren die hun monument in goede handen willen onderbrengen weten vaak de weg te vinden naar Stadsherstel Rotterdam, al kunnen we dit nog wel meer onder de aandacht brengen. In het strategiedocument 2024-2030 hebben we daarom onze rol als “erfgoedloket” als volgt opgenomen:

- *Groei op basis van de functie als “erfgoedloket” en uitgaande van niet-woonfuncties. Potentie voor publiekstoegankelijkheid van het erfgoed is belangrijk criterium voor Stadsherstel Rotterdam om een monument te verwerven.*
- *Om hét “erfgoedloket” te zijn is zichtbaarheid en draagvlak van belang. Een monument waarvan men wil dat deze in goede handen komt moet men bij Stadsherstel Rotterdam willen onderbrengen.*
- *Hoewel wij altijd een loket bieden, wordt niet elke verkenning ook een monument van Stadsherstel Rotterdam. Soms helpen wij op weg en soms is een project voor ons financieel niet haalbaar. Groei van onze erfgoedportefeuille zal worden bepaald door financieringsmogelijkheden en de beschikbare organisatiecapaciteit.*

Vanuit de erfgoedloketfunctie verkent Stadsherstel Rotterdam momenteel een aantal opgaven. Zo heeft de Noorse Sjømannskirken aan Stadsherstel Rotterdam gevraagd om de Noorse Kerk in het Park over te nemen. Er wordt nauwelijks nog gekerkt en zij kunnen de onderhoudslasten niet meer dragen. Stadsherstel Rotterdam onderzoekt samen met de stichting het Noorse Kultuurhuis nieuwe exploitatiemogelijkheden met behoud van de Noorse identiteit. Een bijdrage van de Vriendenloterij via het Stadsherstelfonds geeft hierbij een belangrijke impuls. Een ander voorbeeld is de verkenning van het overnemen van het gebouw de Oude Plantage van Roeivereniging Nautilus met veel achterstallig onderhoud.



4. Werkwijze bij planmatig onderhoud

Zodra een monument is gerestaureerd en in exploitatie is genomen wordt een meerjarig onderhoudsplan gemaakt. Het monument en het verwachte onderhoud wordt zo toegevoegd aan de totale onderhoudsprognose van alle monumenten van Stadsherstel Rotterdam. Alvorens wordt ingegaan op de werkwijze eerst iets over de beschikbare informatie, van groot belang voor adequate monumentenzorg.

Totaal Meerjaren Onderhoudsplan

Stadsherstel Rotterdam heeft een Excel bestand (toegankelijk voor projectleider onderhoud, bouwkundig manager, financieel manager en directeur) waarin het MJOP van alle monumenten in eigendom is verwerkt. Voor de projectleider onderhoud is dit een handig instrument om het totaal overzicht te bewaken. Aan de hand van de omschrijving van de onderdelen kan hij zien welke werkzaamheden voor welk monument welk jaar vallen.

Voor de financieel manager (en directeur) geeft het totaal MJOP belangrijk financieel inzicht. De opsomming van de totale onderhoudskosten minus de jaarlijkse dotatie, minus subsidies (SIM), minus eenmalige bijdragen (bijvoorbeeld van fondsen) zorgen jaarlijks voor een min of een plus van de onderhoudsvoorziening. Deze voorziening mag niet onder de nul geraken en moet voldoende dekking geven voor de te verwachten uitgaven. De 6-jaarlijkse termijnen van de SIM (rijksmonumenten) zijn hierin verwerkt en van groot belang voor het kunnen uitvoeren van het onderhoud. Door de stijgende kosten staat de volledige uitvoering van het onderhoud onder druk.

Het totaal MJOP wordt minimaal twee keer per jaar bijgewerkt en één keer per twee jaar wordt getoetst of de jaarlijkse dotatie nog in verhouding is. Bij deze toets is ook de accountant betrokken. Door groei van de portefeuille en door stijgende onderhoudskosten is de dotatie de afgelopen jaren bij een dergelijk toetsmoment verhoogd.

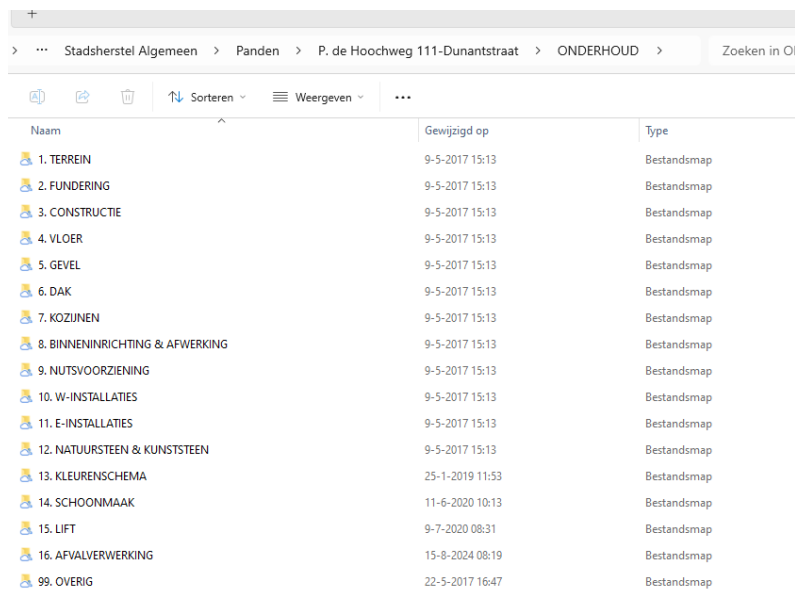


Onderhoud molen De Lelie

Informatie per monument

Naast het totaal overzicht is er uiteraard gedetailleerde informatie per monument. Stadsherstel Rotterdam heeft statutair een instandhouding doelstelling waardoor monumenten niet verkocht worden. Daardoor is er over vele jaren informatie beschikbaar in de digitale mappenstructuur die voor alle medewerkers toegankelijk is. Per monument is hierbij eenzelfde structuur aangehouden met onderscheid naar verschillende bouwkundige of installatietechnische onderdelen. Naast het restauratiedossier is hierin terug te vinden wat per onderdeel is uitgevoerd en in welk jaar. Bijvoorbeeld omschrijvingen, foto's en offertes.

Ook is er van bijna alle monumenten een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd dat kan worden geraadpleegd door de projectleider onderhoud (of de bouwkundig manager) in het geval er twijfel bestaat over de invloed van onderhoudswerkzaamheden op historische materialen, afwerkingen of aanzichten.



Naam	Gewijzigd op	Type
1. TERREIN	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
2. FUNDERING	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
3. CONSTRUCTIE	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
4. VLOER	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
5. GEVEL	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
6. DAK	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
7. KOZIJNEN	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
8. BINNENINRICHTING & AFWERKING	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
9. NUTSVOORZIENING	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
10. W-INSTALLATIES	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
11. E-INSTALLATIES	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
12. NATUURSTEEN & KUNSTSTEEN	9-5-2017 15:13	Bestandsmap
13. KLEURENSCHEMA	25-1-2019 11:53	Bestandsmap
14. SCHOONMAAK	11-6-2020 10:13	Bestandsmap
15. LIFT	9-7-2020 08:31	Bestandsmap
16. AFVALVERWERKING	15-8-2024 08:19	Bestandsmap
99. OVERIG	22-5-2017 16:47	Bestandsmap

Voorbeeld monument Wyt-gebouw (standaard mappenstructuur)

Werkwijze/uitvoering

De uitvoering van meerjarig onderhoud, maar ook van incidenteel herstel, gebeurt door hiervoor gekwalificeerde partners/aannemers. De offertes worden aangevraagd door de Projectleider Onderhoud waarbij wordt verwezen naar de uitvoeringsrichtlijnen (URL's) van de stichting ERM. Ook de aansturing van en controle op dit onderhoud gebeurt vanuit de eigen organisatie, met name door de Projectleider Onderhoud en soms door de Bouwkundig Manager. Zij rapporteren hierover aan de Directeur. Communicatie richting de huurders (bijvoorbeeld inzake overlast door werkzaamheden) gebeurt doorgaans door de manager Beheer & Verhuur of door de Officemanager.

Stadsherstel Rotterdam werkt alleen samen met partijen die aan de door haar gestelde kwaliteitscriteria voldoen. Dat betekent dat een partij waarmee voor het eerst wordt samengewerkt, eerst goed zal worden geanalyseerd. Samenwerking met de partners/aannemers en de door hen

uitgevoerde en opgeleverde werkzaamheden worden ook maandelijks intern geëvalueerd in samenspraak met de hele organisatie. Op dit vlak (goede ervaringen met uitvoerende partijen) vindt ook kennisuitwisseling plaats met andere Monumenteneigenaren in Rotterdam en omgeving.

Huurdersmutaties vallen ook onder planmatig onderhoud. Wensen van bestaande of nieuwe huurders kunnen meer invloed hebben op het monument dan terugkerend onderhoud. Daarom is het belangrijk dat de projectleider kan teruggrijpen op Bouwhistorisch Onderzoek en samen met de Bouwkundig Manager kan bepalen of de wensen verantwoord zijn en of er een omgevingsvergunning vereist is. Bij wensen ten aanzien van schilderwerk wordt met enige regelmaat kleurhistorisch onderzoek uitgevoerd om zo oorspronkelijke kleuren terug te brengen. Dit wordt vervolgens uiteraard ook opgeslagen in de digitale map van het betreffende monument.

Periodieke inspecties van de technische staat van de panden gebeurt door de Projectleider Onderhoud, waarbij nodig ondersteund door de Restauratie Werkplaats Schiedam of Aannemersbedrijf F. Bijl. Dit deels vanuit het principe dat twee meer zien dan één, maar ook voor ondersteuning met een hoogwerker of veilige aanlijning voor moeilijk bereikbare bouwkundige onderdelen.

Onze inspecties zijn daarbij minstens vergelijkbaar met de inspecties zoals de Monumentenwacht die uitvoert, bovendien is het hiermee ook direct intern gemonitord en gedocumenteerd.

Uitdagingen en doelen komende jaren

Kijkende naar het totale MJOP zijn er een aantal uitdagingen die voornamelijk een financiële achtergrond hebben. In de afgelopen tijd zijn de onderhoudskosten dusdanig hard gestegen dat de SIM-regeling onvoldoende dekkend is. Dat zal voor de komende periode niet anders zijn waarbij de SIM-regeling ook nog eens onder druk staat. Het is voor Stadsherstel Rotterdam van groot belang dat deze behouden blijft met voldoende indexering.

Met name voor het onderhoud aan de molens de Ster en de Lelie ligt hier een forse uitdaging. Stadsherstel Rotterdam zal zich richten op aanvullende fondswerving om voldoende kostendekking te vinden zodat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Een andere uitdaging zijn de stalen kozijnen van het Wyt-gebouw. Terugkerende roestvorming aanpakken tijdens het schilderonderhoud wordt steeds lastiger, maar het is financieel niet haalbaar om de kozijnen geheel uit te nemen voor behandeling in de werkplaats.

Tot slot hebben we ambitie wat betreft de verduurzamingsopgave en op dit vlak ook veel gedaan. Zie hiervoor de aparte bijlage “Verduurzaming van monumenten Stadsherstel Rotterdam”.

5. Werkwijze bij dagelijks onderhoud en verhuurmutatie

Stadsherstel Rotterdam verzorgt haar eigen verhuuradministratie en neemt klachten van huurders in ontvangst. Meer dan 95 % van de portefeuille van Stadsherstel Rotterdam is bedrijfsmatig verhuurd (kantoren en horeca). Elke maand worden de huurders, en eventuele betalingsachterstanden intern doorgesproken. Bij een huurdersmutatie of nieuwe verhuring is er altijd aandacht voor het borgen van de kwaliteit. In onze huurovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de (on)mogelijkheden voor de huurder op het gebied van verbouwingen of aanpassingen, waar nieuwe huurders bij het tekenen expliciet op worden gewezen. Zo dient een huurder verbouwingswerkzaamheden altijd voor te leggen aan verhuurder ten behoeve van een schriftelijke goedkeuring. Dit neemt niet weg dat waakzaamheid in de praktijk geboden is. Door regelmatig bezoek op locatie van onze vaste beheerder en projectleider onderhoud wordt in dergelijke gevallen vinger aan de pols gehouden en kan worden ingegrepen door bijvoorbeeld de werkzaamheden stil te leggen. Indien nodig kan dit in samenspraak met Bureau Monumenten van de gemeente Rotterdam.

Door het consequent blijven benoemen van de monumentwaarden hebben wij de afgelopen jaren niet of nauwelijks hoeven ingrijpen. Het valt op dat er steeds meer waardering is voor de kwaliteiten van het monument en huurders in samenspraak met Stadsherstel Rotterdam willen investeren in bepaalde afwerkingen of het terugbrengen van historische kleuren bij schilderwerk. Dit is een positieve ontwikkeling.



Kantoorruimte in het Henkespand met historische kap en dakbeschot

6. Organisatie en beschikking van structurele deskundigheid

Stadsherstel Rotterdam heeft conform dit beleidsdocument de werkwijze en kwaliteitsborging de afgelopen jaren weten te bewerkstelligen. Het is voor de organisatie van groot belang dat deze structurele deskundigheid de komende jaren consistent geborgd blijft. Mede ten behoeve van een tweejaarlijkse reflectie van dit document volgt hierna een omschrijving van de eigen (interne) organisatie en de samenwerkende partners.

De eigen organisatie

Stadsherstel Rotterdam bestaat momenteel (2024) uit een team van zeven mensen:

Niels van der Vlist	->	Directeur (sinds 2012)
Dennis van Peperstraate	->	Financieel Manager (sinds 2023)
Menno Spoormaker	->	Bouwkundig Manager (sinds 2014)
Niek Otte	->	Projectleider Onderhoud (sinds 2021)
Babs Vandeweyer	->	Manager Beheer & Verhuur (sinds 2016)
Angela van der Kooij	->	Communicatie & Officemanager (sinds 2020)
Peije de Meije	->	Technisch beheerder (sinds 2016)

Het team is goed in balans wat betreft technische kennis en kunde enerzijds (ook de directeur heeft met de TU Delft een technische achtergrond) en anderzijds de kennis en ervaring op het gebied van financiën, beheer en communicatie. De omvang van de organisatie past ook goed bij de omvang van de monumentenportefeuille.

De kennis van de eigen organisatie omtrent de juiste toepassing van de in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan beschermde monumentennormering wordt continu op peil gehouden. Dit doen wij door ontwikkelingen op dit terrein nauwlettend te volgen, maar bijvoorbeeld ook door overleg en kennisdeling met collega organisaties zoals het Ingenieursbureau Rotterdam, Bureau Monumenten gemeente Rotterdam, BOEi en Stadsherstel Amsterdam. Voor onze Bouwkundig Manager en Projectleider Onderhoud gaan we meer inzetten op het aanbieden van cursussen en opleidingen. In 2025 starten zij met een cursus bij het Nationaal Restauratie Centrum.

Een belangrijke rol voor het bewaken van de kwaliteit binnen de organisatie is weggelegd voor de Raad van Commissarissen. Zij houden toezicht op het functioneren van de directeur en zijn team. Dat toezicht heeft betrekking op alle facetten van de bedrijfsvoering van Stadsherstel Rotterdam, waaronder nadrukkelijk ook de daadwerkelijke uitvoering van restauraties en onderhoud aan de monumenten in bezit.

Naast de vergaderingen (elk kwartaal) wordt elk project van enige omvang tijdens de restauratie minimaal één keer bezocht door (een deel van de leden van) de RvC. Daarnaast staan de leden de directeur met raad en daad terzijde. Leden van de Raad van Commissarissen hebben allen een andere achtergrond en specifieke expertise, variërend van bouwtechnisch tot juridisch en financieel.

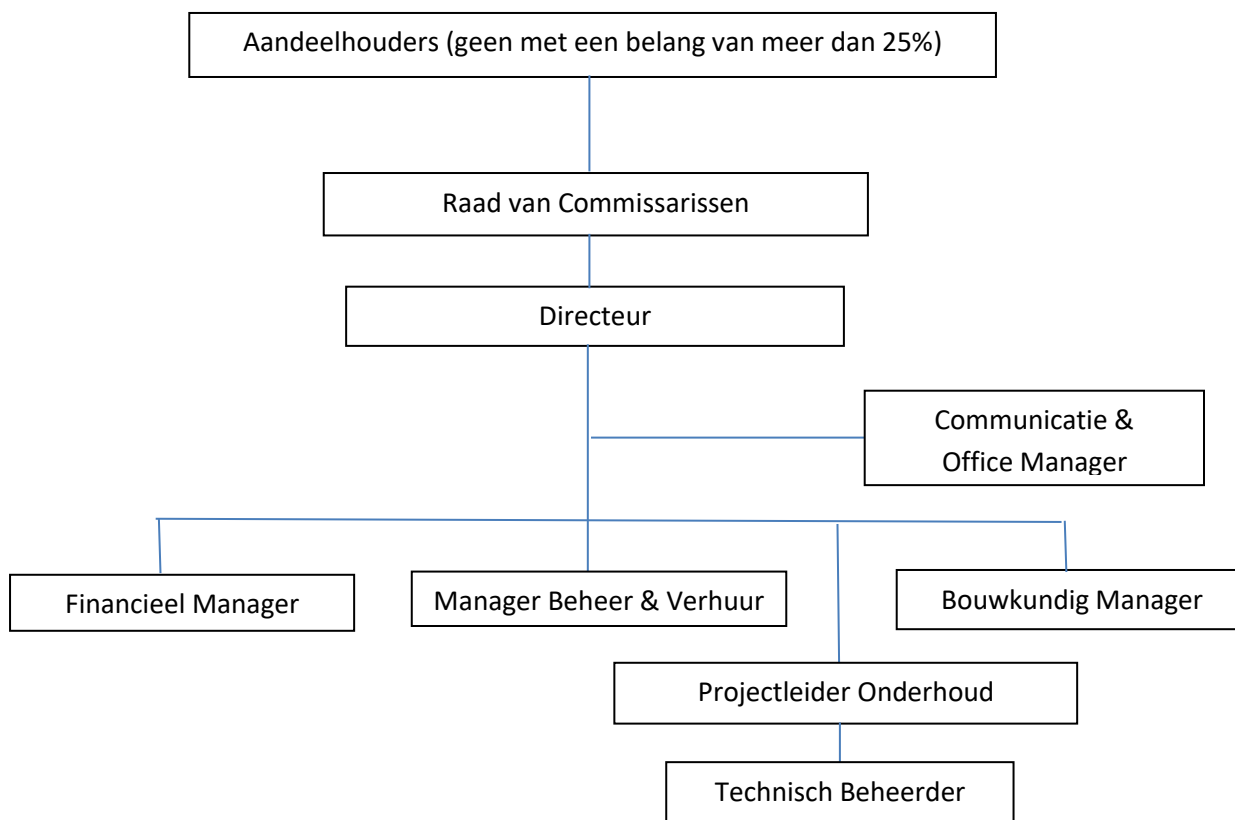
Per 1 januari 2024 zijn onderstaande personen lid van de RvC:

ir. J. Buijs
mr. H.N.C.M. van Disseldorp
mr. W. Koster
mr. J.R. Kuyper
drs. A. Leijten
ir. D.A. Sperling (voorzitter)

Het op orde houden van actuele kennis op het gebied van erfgoed en restauratie bij de leden van de RvC heeft het afgelopen jaar op de agenda gestaan tijdens de vergaderingen tussen de RvC en de directie. Hier komt meer aandacht voor en is in het strategiedocument 2024-2030 als volgt opgenomen:

- *Stadsherstel Rotterdam wil restauratie- en erfgoedkennis binnen de RvC versterken door thema's op dit vlak toe te voegen aan de vergaderingen en kennisuitwisseling met RvC's van andere erfgoedorganisaties.*

Organogram Stadsherstel



Samenwerkingen

Sinds de erkenning als POM door het ministerie van OCW werkt Stadsherstel Rotterdam samen met andere partijen om hen te ondersteunen op het gebied van kwaliteitsborging, kennisdeling en publiekstoegankelijkheid van erfgoed in Rotterdam en omgeving. Op dit moment (medio 2024) kunnen daarbij genoemd worden:

Stadsherstel Maassteden

Sinds begin 2021 is Stadsherstel Rotterdam een samenwerking aangegaan met Stadsherstel Maassteden B.V. om hen te ondersteunen op het gebied van technisch beheer en onderhoud, officemanagement en communicatie. De eigen organisatie van Stadsherstel Maassteden B.V. was hiervoor van onvoldoende omvang. De samenwerking zal in 2025 minder intensief worden omdat de organisatie van Stadsherstel Maassteden B.V. inmiddels is gegroeid en versterkt op de onderdelen waar de samenwerking zich op richtte met inzet van onze officemanager en projectleider onderhoud.

Stichting Droom en Daad

Stichting Droom en Daad is geen specifieke monumentenorganisatie maar heeft de afgelopen jaren in Rotterdam een aantal monumenten verworven, gerestaureerd en nieuwe culturele functies gegeven. Hierbij zijn dus zeker raakvlakken met de doelstellingen van Stadsherstel Rotterdam. Na eerder al diverse verkenningen (haalbaarheidsonderzoeken) te hebben gedaan voor stichting Droom en Daad, maakt de stichting sinds 2023 ook gebruik van onze projectleider onderhoud. Zo is hij op dit moment voor ca 1,5 dag in de week betrokken als directievoerder bij de restauratie en verbouwing van het Parkpaviljoen in het Park bij de Euromast.



Foto uit 1958 van voormalig TBC-paviljoen in het Park dat door stichting Droom en Daad wordt opgeknapt tot Parkpaviljoen met een bezoekerscentrum.

Stichting Diergaarde Blijdorp

Hoewel deze stichting zich primair richt op dieren en natuurbeleving heeft zij ook erfgoed als speerpunt met 21 rijksmonumenten op het terrein van de diergaarde. Blijdorp weet Stadsherstel Rotterdam regelmatig te vinden voor vragen over hun erfgoed. Ook denkt Stadsherstel Rotterdam mee bij de opgave die speelt rondom de restauratie en herbestemming van de Rivierahal (één van de grootste rijksmonumenten van Blijdorp).

Stichting Open Monumentendag Rotterdam

Voor de Stichting Open Monumentendag Rotterdam levert Stadsherstel Rotterdam sinds enkele jaren administratieve ondersteuning bij het werven van fondsen. Ook is Stadsherstel Rotterdam een actieve partner van de stichting OMD door eigen monumenten open te stellen maar ook ons netwerk in te zetten.

Met deze samenwerkingen geven wij invulling aan onze doelstelling om onze werkwijze en kennis en kunde breder uit te dragen binnen de Rotterdamse erfgoedsector.

Partners (uitvoerende partijen)

In aanvulling op wat al onder de hoofdstukken met onze werkwijze is beschreven, wordt hier nogmaals het belang van de kwaliteit van partners benoemd. De partijen waar we mee samenwerken moeten aansluiten bij onze visie op het gebied van kwaliteit van werkzaamheden. Of het nu gaat om een bureau voor Bouwhistorisch Onderzoek (bijvoorbeeld Bureau Polderman), een architect (bijvoorbeeld Jeroen Hoorn Architect) of een w-installateur (bijvoorbeeld Technisch Bureau Verwaal): een goede en kwalitatieve samenwerking levert een meerwaarde op. Deze meerwaarde bestaat uit:

- Elkaar versterken op het gebied van kwaliteitsborging;
- Het ontstaan van een gezamenlijk “geheugen” bijvoorbeeld omdat de partner al eens eerder in het monument is geweest of werkzaamheden heeft verricht;
- Goed contact (goede bereikbaarheid) op verschillende niveaus binnen de organisaties;
- Op basis van vertrouwen met elkaar kunnen werken waardoor er niet altijd een offerte vooraf nodig is (bijvoorbeeld als er snel geschakeld moet worden).

Reflectie

Met dit document geeft Stadsherstel Rotterdam aan hoe zij restauratie en specifieke deskundigheid in haar eigen organisatie heeft geborgd en haar rol als opdrachtgever jegens partners invult. Dit alles is niet alleen beleidsmatig, maar is ook hoe het in de praktijk al vele jaren functioneert. Het zorgvuldig omgaan met monumenten in al haar facetten zit in de genen van Stadsherstel Rotterdam en is de basis voor haar bestaan. De borging en consistentie zijn echter geen vanzelfsprekendheid. Er zal blijvend kritisch naar de eigen organisatie en haar processen gekeken blijven worden. Tweejaarlijks zal een inhoudelijke reflectie gedaan worden door de directeur en de RvC waarna deze notitie waar nodig wordt aangepast of aangevuld.