

POM beleids- en visiedocument Stadherstel Amsterdam

2025-2026



Beleids- of visiedocument Stadsherstel Amsterdam

Inleiding

De beleidsvisie van Stadsherstel is eigenlijk al in basis vastgelegd in de statuten. Alle projecten die Stadsherstel binnen een straal van 45 km rond de stad Amsterdam uitvoert, zijn steeds eerst door de directie en door de raad van Commissarissen / Toezicht getoetst aan de in de statuten benoemde doelstelling. Het spreekt voor zich dat het beleid van Stadsherstel er sinds jaar en dag op gericht is deze doelstelling te bereiken. Sinds de oprichting van Stadsherstel in 1956 heeft Stadsherstel meer dan 750 panden gerestaureerd. Momenteel bestaat de portefeuille uit ruim 450 zeer onderscheiden panden, waarvan ongeveer 95 % een monumentale status bezit. De portefeuille is stelselmatig gerestaureerd in nauw overleg met de daartoe vergunning verlenende instanties en wordt door onze eigen organisatie ook op hoog niveau onderhouden en beheerd.

POM

Stadsherstel is gekwalificeerd als POM op basis van haar kwaliteit van restaurerende organisatie en behoudt deze kwalificatie graag.

In dit visiedocument wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van de wijze waarop Stadsherstel in procedure, in beheer en restauratie met haar bijzondere monumentale bezit omgaat. Tevens wordt duidelijk dat onze visie op de omgang met het historisch vastgoed al sinds jaar en dag de basis vormt van onze aanpak van dit bezit.

Reflectie op dit document gebeurt één keer per twee jaar waarna het eventueel wordt aangepast of aangevuld.

De algemene leiding van het bedrijf

Stadsherstel heeft vanzelfsprekend ook een bredere aansturing van de in de statuten vastgelegde doelen vanuit de directie en de commissarissen / leden van de raad van toezicht, die deze doelstellingen zeer kritisch volgen. Er bestaan op reguliere basis contacten met de restauratiedeskundigen van rijk, provincie en gemeente. Daarnaast heeft Stadsherstel een Vereniging van Vrienden met circa 5000 leden, die onze werkzaamheden zeer kritisch volgen en aan wie in jaarlijkse bijeenkomsten verantwoording wordt afgelegd van ons werk. En tenslotte zijn daar natuurlijk onze huurders die de toestand van hun pand vaak zeer kritisch volgen. Velen hebben een grote affiniteit met het historische bezit van Stadsherstel.

De restauraties van onze monumenten door de afdeling Restauratie en planontwikkeling.

Bij het verwerven van nieuw bezit richt Stadsherstel zich op het herstel van panden als onderdeel van de stad of de samenleving en niet alleen op individuele top monumenten. De wijze van restauratie is er op gericht het pand bruikbaar te maken voor een passende moderne bestemming met behoud van de cultureel waardevolle elementen enerzijds en de mogelijkheden tot architectonisch, stedenbouwkundig en bouwkundig herstel anderzijds.

Stadsherstel heeft een eigen restauratieafdeling met één hoofd (tevens adjunct-directeur), zes projectleiders in loondienst plus een externe projectleider, drie ondersteunende medewerkers op het gebied van subsidies en administratie en vaak een stagiair. In dit team

is een veelvoud van restauratie aanwezig. Door tweewekelijks overleg wordt kennis doorlopend gedeeld en medewerkers verbreed. Aan de orde



opleidingen en restauratie ervaring met het gehele team over de projecten de deskundigheid van individuele komen onder andere de

bouwhistorische vondsten en de toepassing van de URL's en de restauratieladder. De tijdens het restauratieproces te maken keuzen worden in dit overleg besproken. Op deze manier wordt niet alleen aan kennisdeling gedaan maar wordt ook bereikt dat de afdeling een coherent beleid voert en de kwaliteit wordt bewaakt. Een tweede instrument om die doelstellingen te bereiken is het tandem systeem: voor ieder project is aan de projectleider een tweede projectleider gekoppeld. Op belangrijke momenten kijkt deze mee en geeft haar/zijn input op documenten zoals de aanbestedingsstukken.

Iedere restauratie wordt voorafgegaan door het in kaart brengen van de aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt de bouwkundige toestand vastgelegd. Hierin wordt het team bijgestaan door gekwalificeerde specialisten met de nodige restauratie ervaring. Aan de hand van deze documenten worden intern de uitgangspunten voor het gebruik van het pand en de restauratie vastgelegd. Tijdens het vastleggen van de uitgangspunten vindt nauw overleg plaats tussen de verschillende afdelingen van Stadsherstel, zodat de juiste balans gevonden wordt tussen verhuur, beheer, onderhoud, architectuur en cultuurhistorische waarden.

Voor de grotere werken zetten wij steeds gerenommeerde architecten met aantoonbare ervaring in de restauratiepraktijk in, in samenwerking met in oude bestaande constructies gespecialiseerde ingenieursbureaus. Voor kleinere werken trachten wij soms ook jonge architecten een kans te geven om zich in de restauratiepraktijk te bekwamen in deze specifieke opgaven. Deze insteek past bij Stadsherstel om over alle geledingen zorg te dragen voor opleiding, om toekomst op te bouwen in dit bijzondere metier.

Voor alle betrokken partijen geldt dat zij nauw samenwerken met onze eigen projectleiders.

In een vroeg stadium verwachten wij van de architect dat overleg wordt gevoerd met monumentenzorg, een overleg waarbij onze projectleiders vanzelfsprekend aanschuiven. In goed overleg met al deze partijen en natuurlijk het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht wordt tenslotte een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen.

Om tot een verzorgde en verantwoorde uitvoering te komen is door Stadsherstel een standaard werkomschrijving opgesteld die voor ieder project specifiek gemaakt moet worden of als checklist kan dienen bij het opstellen van een bestek. Minimaal eenmaal per jaar vindt een reflectie op deze standaard werkomschrijving plaats waarna dit document eventueel wordt aangepast of aangevuld. In de werkomschrijving wordt gebruikt gemaakt van de door Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) ontwikkelde uitvoeringsrichtlijnen.

In de uitvoeringsfase blijft de betrokken architect over het algemeen de directie voeren, nog steeds in nauw overleg met onze projectleiders. In samenspraak met de architect wordt een aannemersselectie vastgesteld op basis van de aard van het werk. Voor alle grote en complexe werken selecteren wij aannemers met een grote staat van dienst in monumentenherstel. Daarbij wordt tenslotte op basis van een onderhandse meervoudige aanbesteding de aannemer geselecteerd die het werk mag uitvoeren. Aan die uitvoering zijn vanzelfsprekend via bestek (met basis onze standaard werkomschrijving) en tekeningen die voorwaarden en uitgangspunten verbonden, die vanuit de ervaring van de architect, andere betrokken specialisten en van Stadsherstel noodzakelijk worden geacht. Het is niet ongebruikelijk dat wij ook inspraak hebben op de keuze van de uitvoerder, die het werk zal begeleiden. In de praktijk blijkt dat de kennis van deze spil in het werk een cruciale rol speelt in de uiteindelijke kwaliteit van het werk.

Net zoals bij de architectenkeuze werken ook in onze ogen een prijs te maken, ook weer om hier leerproces van restaureren.



omschreven vragen wij bij kleinere aanstormend talent in de aannemerij een continuïteit op te bouwen in het

Voor specifieke werkzaamheden zetten wij aparte specialisten in die vakgebieden in. Te denken valt aan funderingsherstel, schilderijen- en stucwerkherstel en de restauratie van natuursteen.

Alle aannemers wordt in het bestek opgelegd zorg te dragen voor een leerling bouwplaats, zodat ook bij de bouwvakkers het ambacht verder kan worden doorgegeven.

Tijdens de uitvoering leggen wij door middel van verslagen en veel foto's het verloop van het werk uitgebreid vast en wordt bij een vondst van een element, die het oorspronkelijke ontwerp ter discussie stelt, overleg georganiseerd tussen architect, projectleiders en adviserende partijen. Ook de afdelingen Verhuur en Beheer en Onderhoud worden tijdens de uitvoering op de hoogte gehouden en waar nodig betrokken in de besluitvorming, zodat zij na afloop van de restauratie het pand naadloos kunnen opnemen in hun werkzaamheden.

Na afloop van het restauratietraject wordt in woord en beeld verslag gedaan van het werk om op die wijze een verantwoording van de restauratie te verzorgen. Deze verantwoording dient tevens als overdrachtsdocument naar onze afdeling Beheer en Onderhoud.

Het structurele onderhoud van onze monumenten (afdeling Beheer en Onderhoud).

Stadsherstel heeft het onderhoud van haar monumenten georganiseerd in een eigen afdeling. Deze bestaat uit één hoofd, vijf projectleiders en twee ondersteunende administratieve medewerkers. In dit team is langjarige ervaring met het onderhoud van monumenten aanwezig en zijn specifieke opleidingen op dit gebied gevolgd. De afdeling stuurt de diverse onderhoudsmomenten in het monumentale vastgoed aan, te weten het dagelijkse klachtenbeheer, het mutatieonderhoud en het meerjarenonderhoud. In het kader van de POM lijkt het meerjarenonderhoud het meest relevant, al dient gesteld te worden dat een adequaat reageren op klachten, denk vooral aan lekkages, van groot belang is voor het welzijn van het monument. Voor dat klachtenonderhoud maken wij gebruik van een kleine groep gespecialiseerde aannemers en onderaannemers, die in de loop van jaren bewezen hebben dat zij de kwaliteit in huis hebben om zorgvuldig met ons monumentale bezit om te gaan, de capaciteit hebben om snel te reageren op verzoeken, maar ook de nodige tact betonen bij onze vaak kritische huurders.

Voor het meerjarenonderhoud gaan wij in principe uit van een schildercyclus van 6 jaar, de periode waar ook de SIM op gebaseerd is. Wanneer een pand aan de beurt is, wordt het pand in zijn geheel opgenomen en worden alle zaken aangepakt die blijken onderhoud te behoeven. Dat betreft dan herstel aan houtwerk, goten, dakbedekking en gevelwerk. Al deze werken worden aanbesteed bij geselecteerde schildersbedrijven, aannemers en onderaannemers. Geselecteerd wordt op ervaring met monumenten en juiste toepassing van de richtlijnen, pas daarna op prijs. Bij de opdrachtverstrekking worden de ERM URL's voorgeschreven. De aannemers worden streng gecontroleerd door onze eigen inspecteurs op zowel kwaliteit van het werk als op de wijze van werken.

Voor de grotere belangrijkere monumenten zoals kerken, maakt Stadsherstel gebruik van de rapportages van de Monumentenwacht.

Tijdens de lopende restauraties van de afdeling restauratie en Planontwikkeling brengen zij op regelmatige basis een bezoek om samen met de collega's van die afdeling aandachtspunten t.a.v. beheer- en onderhoud te bespreken. Op deze manier wordt de kennis en kunde aanwezig binnen het bedrijf goed benut en wordt de afdeling meegenomen in de gemaakte keuzes tijdens de uitvoering.

Duurzaamheid



Een juiste balans tussen
is van belang voor het nemen van
werkzaamheden. Op het gebied van

maatschappij, milieu en onderneming
beslissingen en uitvoeren van
MVO biedt Stadsherstel

stageplaatsen, maakt van iedere restauratie een leerlingbouwplaats en maakt waar mogelijk gebruik van diensten van maatschappelijke organisaties zoals de Stichting Herstelling. Ook aan duurzaamheid, milieu en leefbaarheid wordt het nodige bijgedragen: restauratie, herbestemming (één van de pijlers van de modernisering van de monumentenzorg), onderhoud en beperking van het energieverbruik. Sinds 2012 is Stadsherstel één van de founding partners van De Groene Grachten, een initiatief van Wubbo Ockels met als doel de grachtengordel van Amsterdam te verduurzamen.

Bij elke restauratie wordt gekeken welke ingrepen gedaan kunnen worden t.a.v. duurzaamheid, installaties worden integraal ontworpen en waar mogelijk plaatsen wij warmtepompen en zonnepanelen. In binnenstedelijk gebied waar het plaatsen van een warmtepomp niet mogelijk is worden installaties wel uitgevoerd met lage temperatuur verwarming.

Tevens plaatsen wij binnen voorzetramen en isoleren wij maximaal binnen de gegeven grenzen van het monument. De binnen voorzetbeglazing heeft als voordeel dat er geen sprake meer is van condensvorming op het glas, waardoor dit ook positief uitwerkt voor de beperking van houtrot. Bij het isoleren moet juist goed op mogelijke condensvorming worden gelet. Daarnaast heeft isoleren het risico dat (dak)lekkages minder snel gesignaleerd worden. Alle duurzaamheidsaspecten worden in nauw overleg met gespecialiseerde adviseurs op het gebied van bouwfysica en installaties ontworpen en uitgevoerd. Daarbij zijn er vanzelfsprekend de nodige overleggen met de Rijksdienst(RCE) en de Gemeentelijke Bureaus Monumentenzorg.

Ook onze afdeling beheer en onderhoud voert de nodige duurzaamheidsmaatregelen uit. Voor de verduurzaming van het bestaand bezit is een planning opgesteld met 2050 als horizon. Het gaat om een jaarlijkse investering van circa € 2 miljoen. Er wordt uitgegaan van mutatiemomenten. In eerste instantie richten we ons op het beter isoleren van de verhuurde eenheden, wederom door het plaatsen van binnen voorzetramen en dak- gevel- en vloerisolatie. Pas in een latere fase worden cv-installaties vervangen door duurzamere warmtebronnen. Om dit uit te kunnen voeren moeten namelijk alle eenheden binnen een pand voldoende geïsoleerd zijn. Ook is nog niet voor alle (binnenstedelijke) locaties duidelijk of gemeenten zelf een duurzame warmtebron zullen gaan bieden, hetzij in de vorm van een warmtenet, hetzij door een groen gas door het bestaande gasnetwerk te laten stromen.

Naast de mutatiemomenten is er een tweede verduurzamingsstroom van met name grote bedrijfsverzamelgebouwen. Door de hoge energieprijzen is verduurzaming hier een voorwaarde om de verhuurbaarheid in stand te houden.

Verhuur

Onze huurders zijn kritisch en hebben affiniteit met hun pand. De afdeling Beheer en onderhoud is ook verantwoordelijk voor het logistieke gedeelte met de huurder, zoals de voor- en na-inspecties en de sleuteloverhandiging. Op deze manier signaleren zij snel aandachtspunten die belangrijk zijn bij het waarborgen van de kwaliteit van het onderhoud en het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

De afdeling Verhuur houdt met iedere nieuwe huurder een intake gesprek waarbij gewezen wordt op het monumentale karakter van het gehuurde en specifieke aandachtspunten worden benoemd. Hierdoor is voor huurders direct duidelijk wat wel en niet kan in het bijzondere pand waarin zij mogen wonen of werken. Op deze manier wordt bijgedragen aan het in stand houden van de bijzondere cultuurhistorische waarden van ons bezit.

Publiek toegankelijk

Via onze website, nieuwsbrieven en te volgen. Daarnaast bieden wij de geïnteresseerden tijdens restauraties bezoeken. Ook stellen wij panden open tijdens o.a. open monumentendagen en organiseren wij eens per jaar een rondvaart.



magazines zijn onze werkzaamheden Vrienden van Stadsherstel en andere vaak de mogelijkheid om een pand te

De bijzondere locaties t.b.v. de zaalverhuur zijn natuurlijk toegankelijk tijdens verhuringen.

Tot slot

Stadsherstel levert vanaf haar oprichting in 1956 een belangrijke bijdrage aan het monumentenbehoud in Amsterdam en omstreken, waarbij steeds in nauw overleg met de Rijksdienst (RCE) en het Gemeentelijk Bureau Monumentenzorg wordt samengewerkt. De schat aan ervaring en deskundigheid in de praktijk van het restaureren die daarbij in de loop der jaren is opgebouwd vormt één van de belangrijkste kwaliteiten van de organisatie. Deze ervaring en kennis wordt gedeeld in onze dagelijkse contacten met het veld maar ook door actief deel te nemen aan congressen, werkbijeenkomsten e.d.

Als onderdeel van de visie is ook vastgesteld dat die kwaliteit in overleg met diverse gemeentelijke diensten en rijksoverheden wordt ingezet om in het buitenland te adviseren bij de aanpak van restauratiekwesities, van panden tot stedelijke aanpak.