

Hendrick de Keyser Monumenten

Duurzame instandhouding monumenten 2023 – 2028

Hoe doen wij dat?

Hoe borgen wij de kwaliteit bij het
werk aan onze monumenten?

Samenvatting 'Visiedocument duurzame instandhouding
monumenten 2023-2028', vastgesteld maart 2023



Wie zijn wij?

Eén organisatie:

Een vereniging, Hendrick de Keyser Monumenten, opgericht in 1918, met (ultimo 2022) 6.500 leden

Eén hoofddoelstelling:

Behoud van architectonisch of historisch waardevolle gebouwen en hun interieurs

Eén hoofdproces:

Verwerven van bijzondere gebouwen → restaureren → en het duurzaam in stand houden (exploiteren en onderhouden)

Onze missie

Hendrick de Keyser Monumenten zet zich sinds 1918 in voor het behoud van architectonisch of historisch waardevolle monumenten: gebouwen en hun interieurs.

Eenmaal verworven panden blijven voor altijd in bezit.

Vanuit deze missie houdt Hendrick de Keyser Monumenten dit erfgoed zorgvuldig in stand voor nu én de toekomst.

Zodat iedereen kan kennismaken met de nationale woongeschiedenis door de huizen te bezoeken of erin te wonen, werken of logeren.



Wat hebben wij?

Het bezit

Aantal gebouwen/complexen: 430
(nieuwe telling 366 complexen)

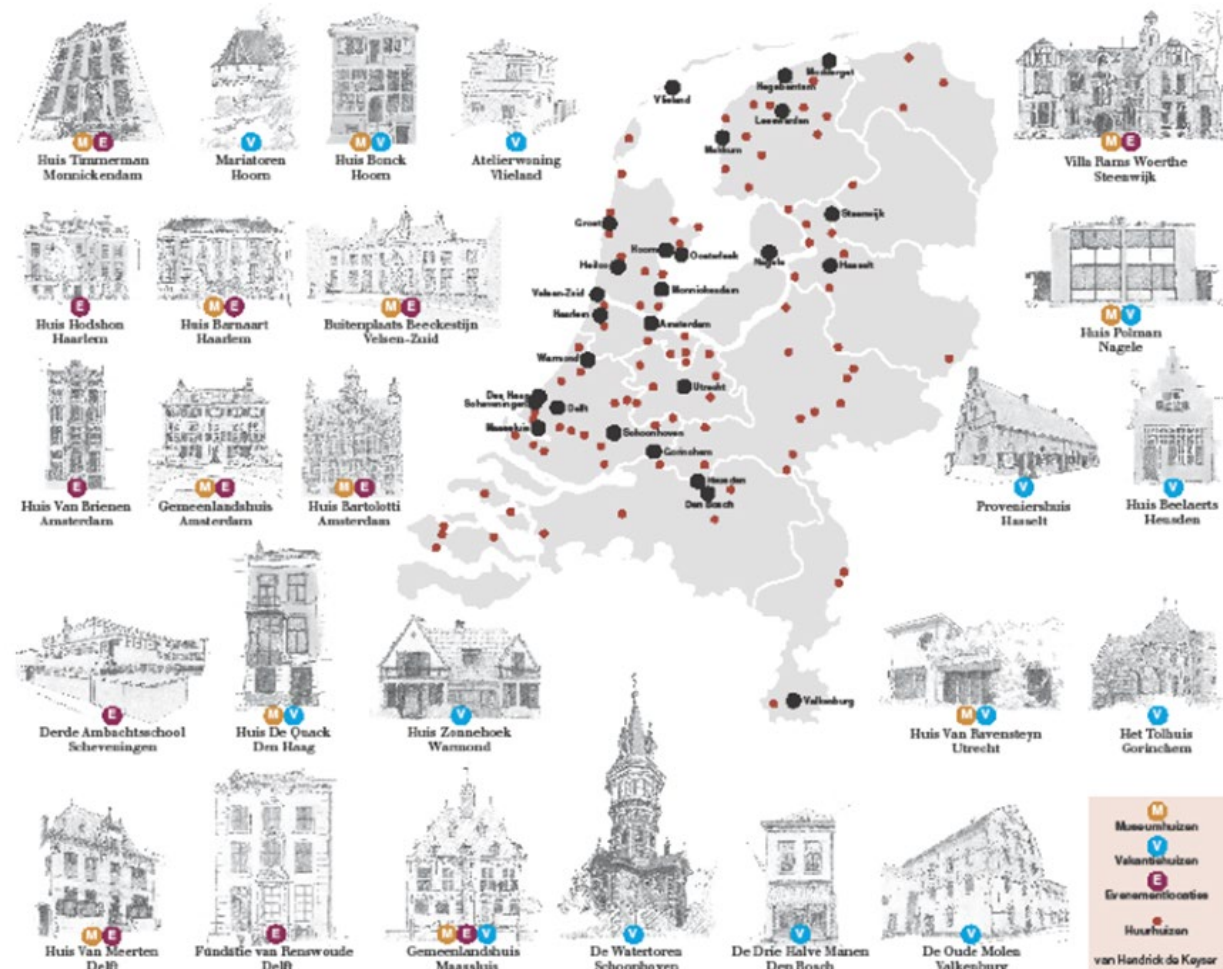
Aantal verhuureenheden: 942

- 632 woningen (vhe's)
- 310 bedrijfsunits

Aantal gebouwen/complexen: 430
(nieuwe telling 366 complexen)

Aantal rijksmonumenten: 378

- 373 gebouwde monumenten
- 5 groene monumenten



Hoe houden wij de monumentale waarden van het bijzondere bezit in stand?

Inhoudelijk: door kwaliteitsborging in de organisatie en in de hele keten, van verwerving t/m de beheerfase.

Financieel: door de inkomsten uit verhuur en verantwoord gebruik (aangevuld met subsidies en middelen uit fondsenwerving) in te zetten voor het onderhoud en de duurzame instandhouding van het bezit.

Zo houden wij de **motor van instandhouding** draaiend.



Kwaliteitsborging

- In alle stappen van het hoofdproces;
- Door deskundigheid in de organisatie;
- Door toepassing van breed gedragen uitvoeringsnormen in het werk;
- Door planmatig onderhoud;
- Door onderzoek te doen vóór interventies of onderhoudsingrepen en door verslaglegging en verantwoording achteraf;
- Door transparant te zijn over zaken die goed gaan en zaken die niet goed zijn gegaan en waarvan wij (en ook anderen) kunnen leren voor de toekomst.



POM-status en voorbeeldfunctie

Omdat Hendrick de Keyser Monumenten (HdK) als deskundige organisatie goed voor haar grote monumentenbezit zorgt en continuïteit garandeert op het gebied van kennisoverdracht, organisatie, financiën en beleid, is HdK door de Minister van OCW aangewezen als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud.

HdK verbetert de zorg voor het bezit als het kan, of stuurt bij als het beter moet. Door actieve kennisdeling kan HdK een voorbeeldfunctie naar anderen hebben en een bijdrage leveren aan het verbeteren van de zorg voor monumenten in Nederland.

Tweejaarlijks wordt door de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed getoetst of wij nog aan de criteria voldoen.



Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed > Actueel >
Nieuws >

Zoeken



Eerste benchmark Professionele organisaties monumentenbehoud

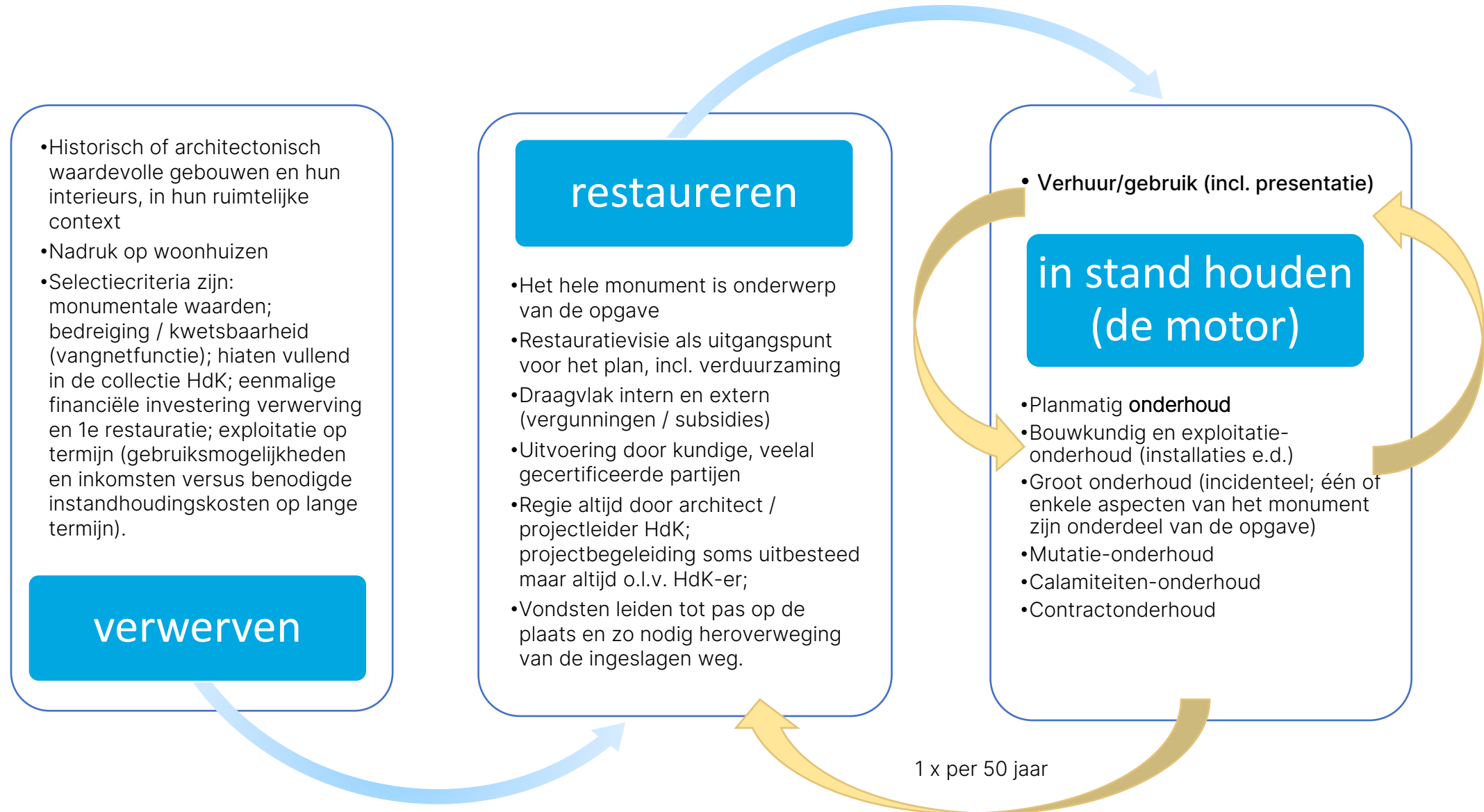
Nieuwsbericht | 18-11-2022 | 14:10

Voor het eerst brengt de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed een benchmark uit over hoe de professionele organisaties voor monumentenbehoud voldoen aan de criteria in de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim).



Kwaliteitsborging in alle stappen van het hoofdproces

‘verwerven → restaureren → duurzaam in stand houden’



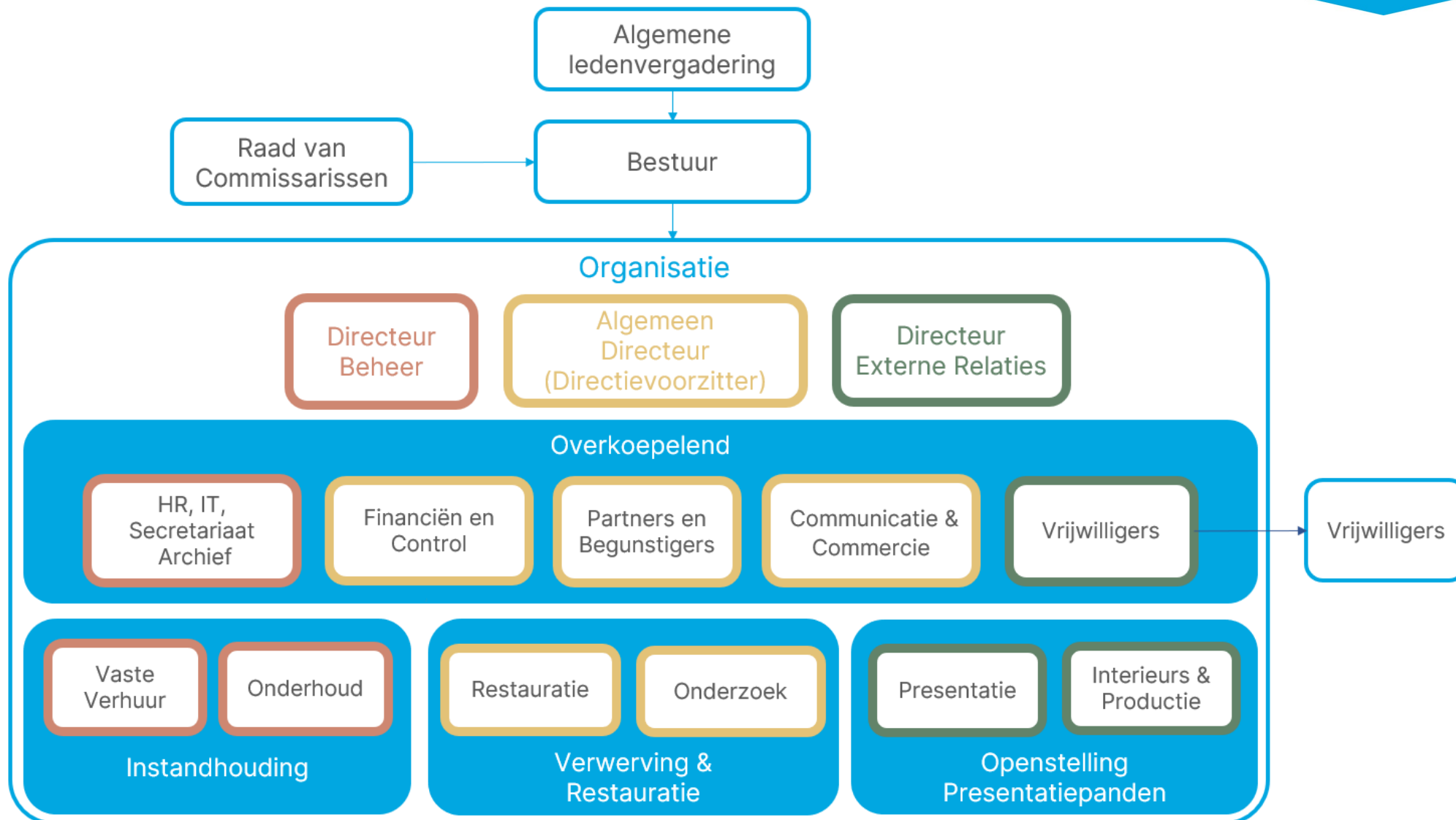
Kwaliteitsborging in de organisatie structuur en omvang

6.500 leden

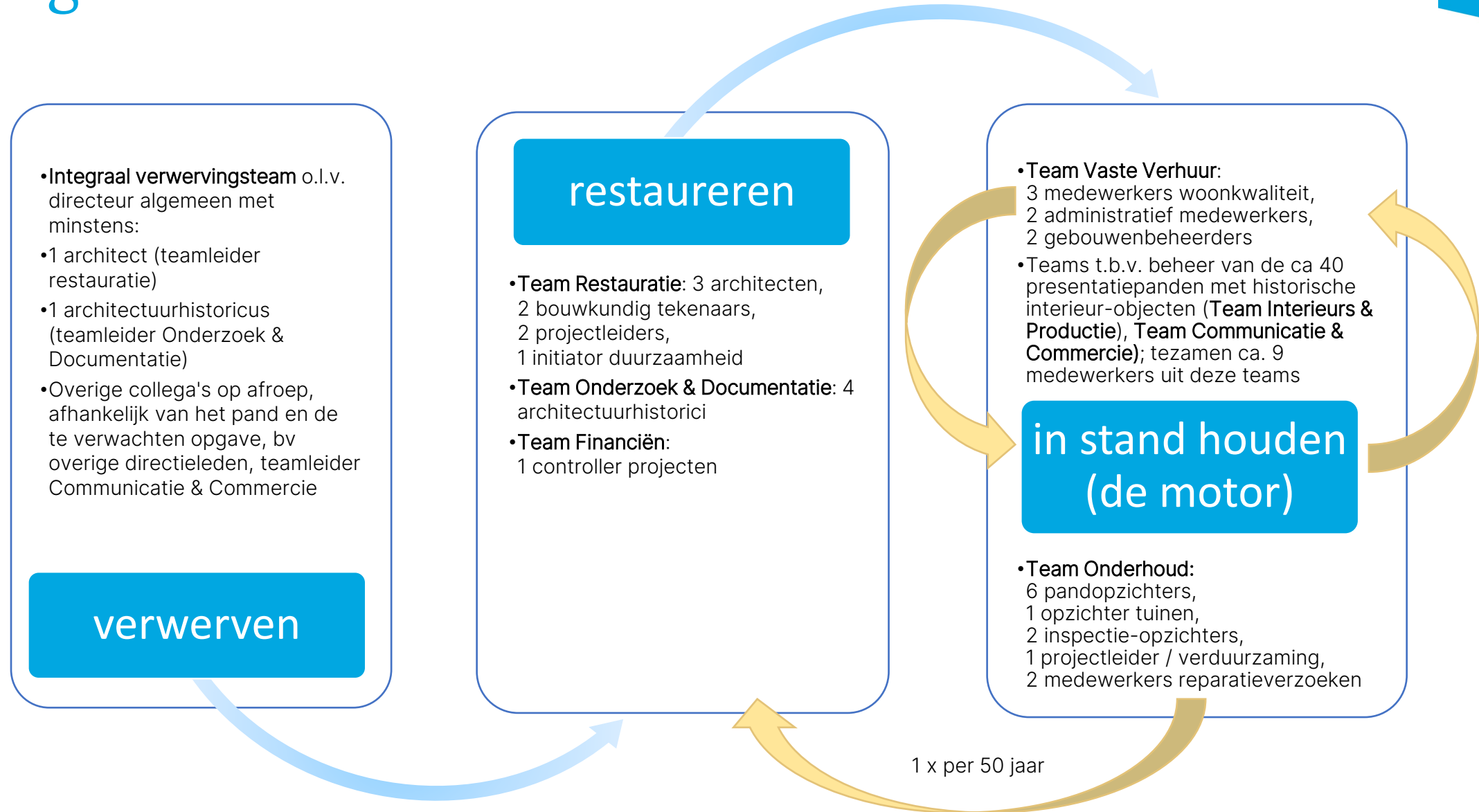
25 commissarissen
7 bestuurders

75 collega's (ca 62 fte)

430 vrijwilligers



Kwaliteitsborging door deskundigheid in de organisatie



Kwaliteitsborging door toepassing van breed gedragen normen in het werk (1)

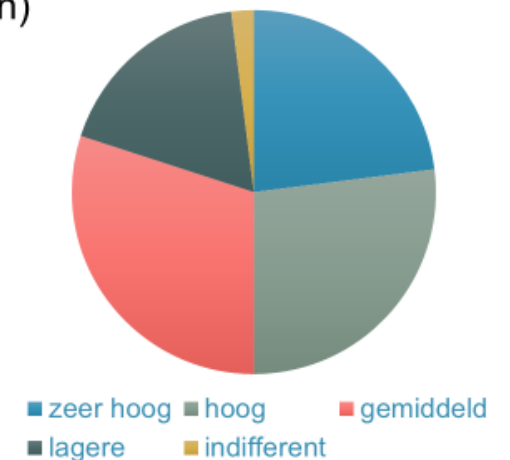
HdK past toe:

- Waardenstellingen, gebaseerd op onderzoek dat cf breed gedragen richtlijnen wordt uitgevoerd, als basis voor al het handelen bij restauratie en onderhoud
- De door HdK zelf ontwikkelde GCI-methodiek: panden worden op hun specifieke authentieke kwaliteiten geclassificeerd o.b.v. van authenticiteit van Gevel, Casco en Interieur, om daarmee hun bescherming te vergroten. De GCI-score heeft ook een signaalfunctie: hoe hoger de waarde, hoe minder 'aanraakbaar'.

GCI-methodiek

- 24% zeer hoge waarde (= 106 panden)
- 27% hoge waarde
- 30% gemiddeld
- 16% lagere
- 3% lage, indifferent

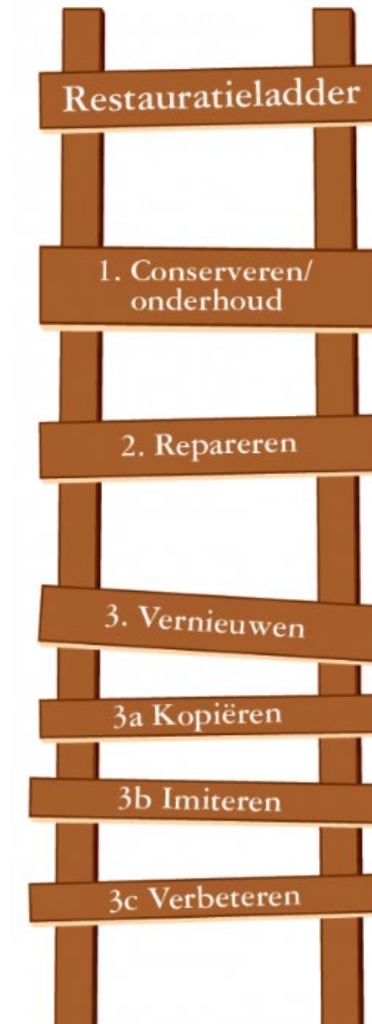
monumentale waarde /
authenticiteit Gevel - Casco -
Interieur (in % van totale
bezit)



Kwaliteitsborging door toepassing van breed gedragen normen in het werk (2)

HdK past toe:

- Ingrijpen in een pand is gebaseerd op:
 - o de “Restauratieladder” van de stichting ERM (Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg);
 - o de standaard Werkomschrijving van HdK is gebaseerd op het “Restauratiebestek” en de “Uitvoeringsrichtlijnen” van de ERM en
 - o bij de opdrachtformulering en -verlening aan uitvoerende partijen dienen o.a. de Kennisgidsen van de RCE (Rijksdienst) en de Uitvoeringsrichtlijnen van de ERM als ‘Fundgrube’ en inspiratiebron.
- Bij de uitvoering van werk aan monumenten schakelt HdK ofwel gecertificeerde bedrijven in ofwel bedrijven die conform de uitvoeringsrichtlijnen kunnen werken.
- Vondsten tijdens de uitvoering geven altijd aanleiding tot ‘pas op de plaats’ en zo nodig heroverweging van de ingeslagen weg (bijstelling van het plan);
- HdK legt publiekelijk verantwoording af van de gemaakte keuzes via Nieuwsbrieven, website, artikelen in vakbladen, lezingen op studiedagen en symposia, Jaarverslagen en in Jubileumuitgaven.

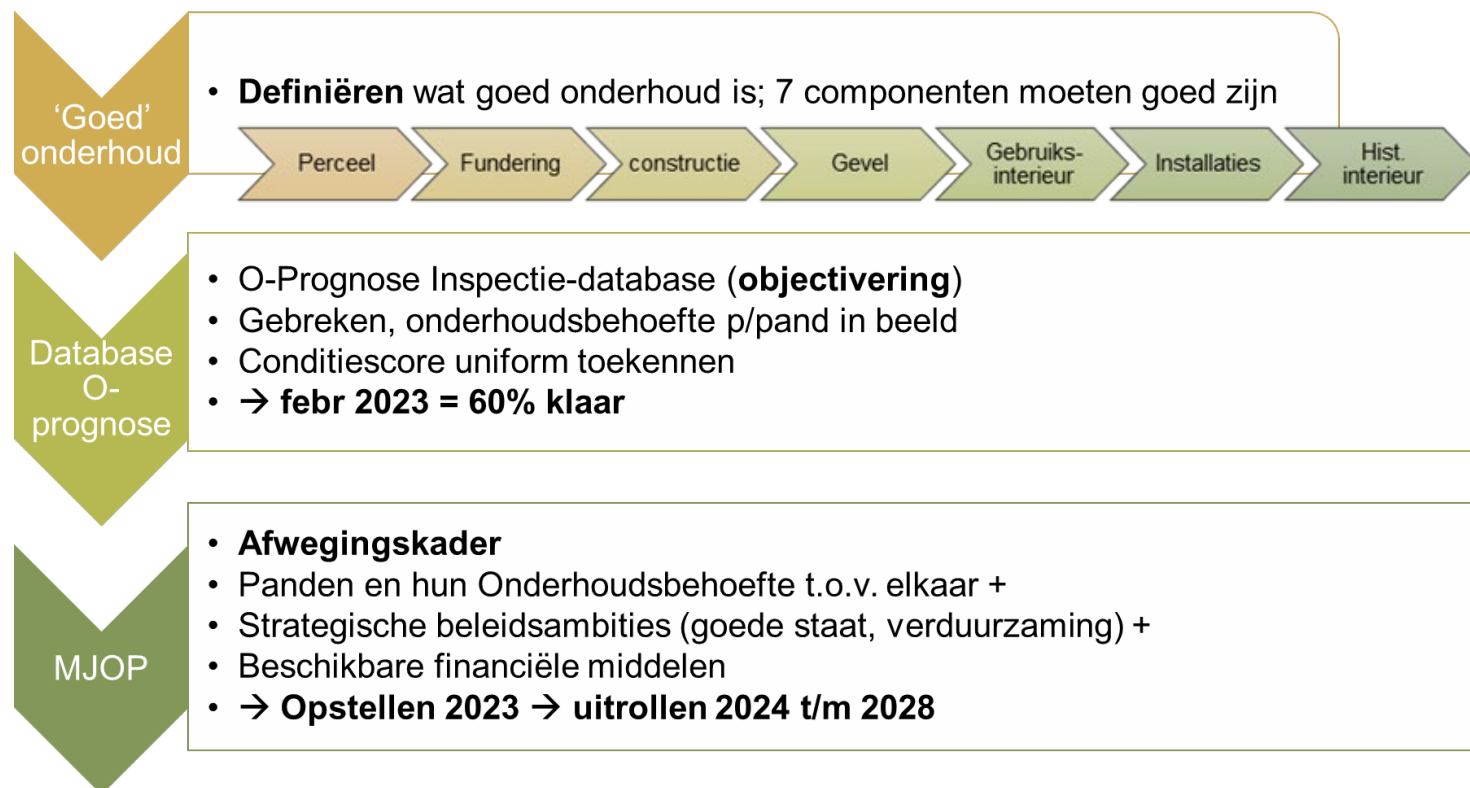


Kwaliteitsborging door planmatig onderhoud

HdK past toe:

- Inspectie (2 jaarlijks) obv NEN 2767 en URL 2005 van de ERM, registratie en vastlegging in database (O-prognose), planning (nu nog jaarbegroting, vanaf 2024 meerjarenbegroting) o.b.v. O-prognose (objectivering in afwegingskader), uitvoering en controle.
- Vanaf 2010 incidenteel verduurzamingsmaatregelen meegenomen bij onderhoud, vanaf 2022 structureel.
- Betrokkenen: inspectie-opzichters, pandopzichters, opzichter tuinen, projectleider onderhoud-verduurzaming, initiator duurzaamheid, soms architecten en tekenaars.
- Jaarlijks aan ca 160 panden onderhoud.
- Besteed budget ca 50% van de huurinkomsten p/j aan reg onderhoud (2023 ca 6 mln), daarnaast aan groot onderhoud/restauraties bestaand bezit.

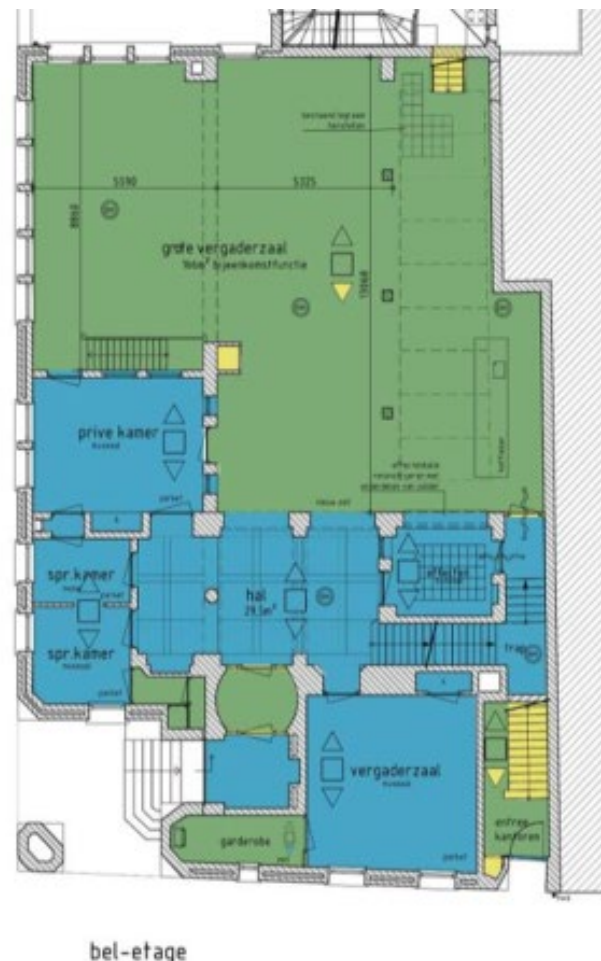
O-prognose als basis voor meerjaren-onderhoudsplanung en prioritering inzet middelen



Kwaliteitsborging door onderzoek bij restauraties en interventies

HdK past toe:

- Waardenstellingen als basis voor interventies, bv bouwhistorisch, kleur-historisch, tuin-historisch onderzoek.
- Interventies, maar ook 'gewoon' herstel van bouwkundige gebreken wordt in het licht van het gebouw als geheel gezien inclusief zijn monumentale waarden en bijzonderheden.
- Onderzoek vooraf en tijdens restauraties, verslaglegging tijdens en na restauraties.
- Verantwoording over gemaakte keuzes die tot het resultaat hebben geleid t.o.v. de uitgangssituatie en het plan.
- Betrokken medewerkers: architecten, architectuurhistorici, projectleiders, opzichters, directie, communicatie-medewerkers.



Specifieke aspecten 2023 – 2028

Het Meerjarenplan staat in het teken van focus op de kerntaken (verwerving, beheer en behoud van bijzondere huizen en deze zoveel mogelijk delen publiek) en optimale en efficiënte bedrijfsvoering. Voor de komende twee à drie jaar zijn aandachtsgebieden gedefinieerd die met extra inzet aangepakt en opgelost worden.

Speerpunten zijn:

- Zorg voor de bestaande collectie en beheerste groei staan centraal;
- Focus op de kerntaken: basistaak instandhouding monumenten kan gegarandeerd gefinancierd worden vanuit de 'inkomstenmotor';
- Focus op versnelde verduurzaming van het bezit;
- Intensivering contact met huurders, belang van huurders groot;
- Extra's (projecten, verwervingen, en publieksgerichte programma's, etc.) worden gedekt uit extra inkomsten en/of externe financiering, eventueel aangevuld met het surplus van de inkomstenmotor;
- Duurzame uitbreiding van de financieringsmix;
- Taskforce: achterstanden op gebied van onderhoud/verduurzaming en optimalisatie verhuurproces apart gelabeld, gebudgetteerd, gemanaged vanuit eigen projectorganisatie, gemonitord en afgerond;
- Transitie naar een data-gedreven, resultaatgerichte en organisatie met focus op de kerntaken.



Specifieke aspecten 2023 – 2028

Achterstanden in beeld gebracht 2022

- Bij circa 15% van het bezit (ca 70 van de 430 panden en ca 55 à 60 van de 378 rijksmonumenten) is sprake onderhoudsachterstand of benodigd groot onderhoud. In een periode van 2 à 3 jaar moeten deze achterstanden zijn ingelopen.
- De relatie met de huurders, die onze medebeschermers ter plekke zijn, behoeft daarbij extra aandacht.
- Daarnaast is het voor huurders van groot belang dat zij een acceptabel, realistisch perspectief krijgen voor de verduurzaming van hun woning of bedrijfsunit. Het niet-verduurzamen lijkt de grootste bedreiging voor continuïteit van gebruik (en daarmee ook de huurinkomstenstroom) van het bezit.
- Om verduurzaming versneld mogelijk te maken, worden in de komende periode extra middelen uit het eigen vermogen of via externe financiering beschikbaar gesteld.



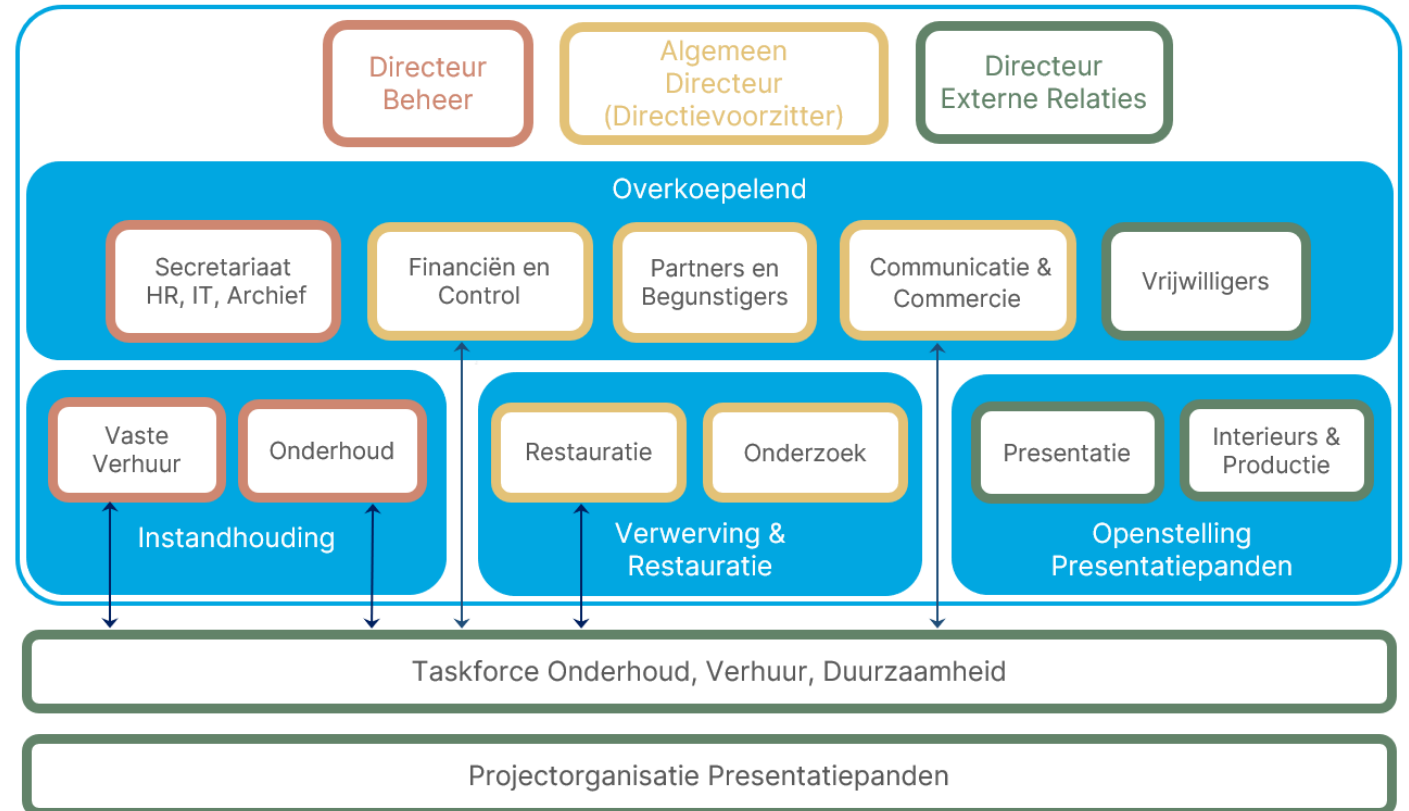
Specifieke aspecten 2023 – 2028

Aanpak achterstanden m.b.v. met eigen projectorganisatie

Voor komende jaren is een directie-overstijgende **Taskforce** geformeerd om:

- achterstanden in het onderhoud in te lopen;
- servicegerichtheid naar huurders te verbeteren;
- een grote sprong voorwaarts te maken op het gebied van Verduurzaming van het bezit.

Voor de Taskforce, die naar verwachting 2 à 3 jaar nodig is, worden extra financiële middelen ingezet en tijdelijk extra capaciteit.



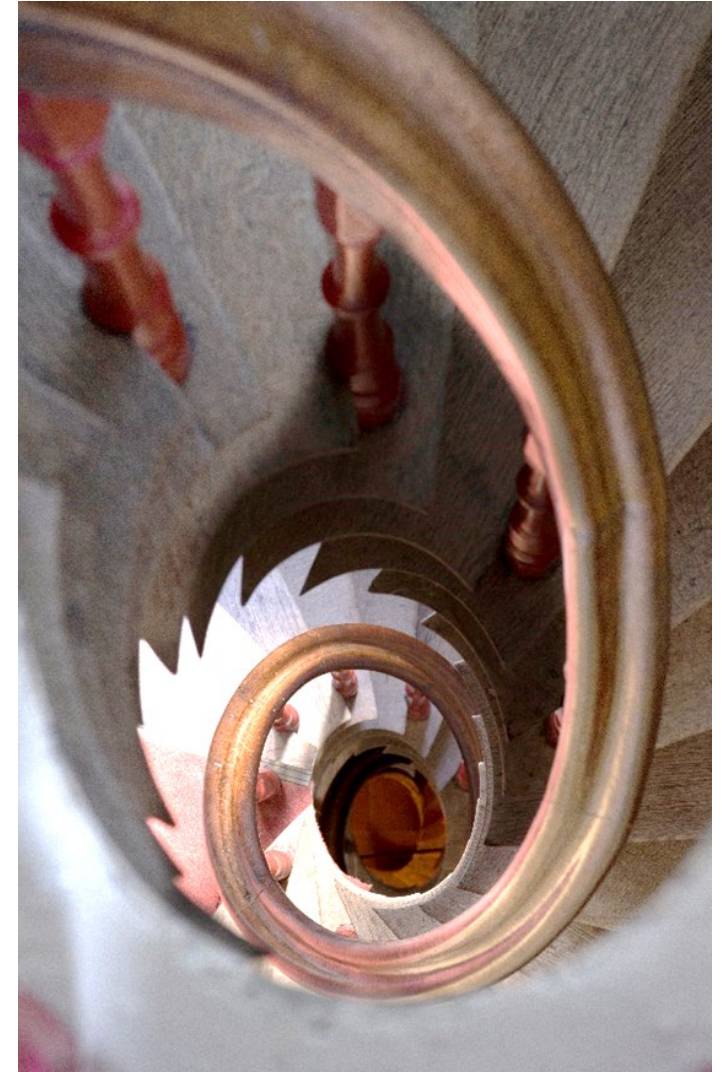
Concrete doelen instandhouding 2023 – 2028

Doelen:

- Goede staat van onderhoud van alle ca 440 panden / 370 complexen;
- Inhalen van onderhouds-achterstand bij ca 70 panden < 2026;
- Versnelde verduurzaming HdK-bezit (in 12 jaar ipv 20 jaar);
- Uitbreiding contractonderhoud (CV's en dakgoten 100% < 2025); samenwerking met contractpartijen om standaardisatie uit te voeren (bv op gebied van duurzaamheid);
- Klachtenonderhoud teruggebracht tot calamiteitenonderhoud;
- Servicegerichtheid naar huurders verbeteren;
- Het monumentale groenonderhoud naar een hoger plan getrokken.

Financiële middelen om dit te bereiken:

- Regulier ca 50% uit de huurinkomsten (2023 ca 6 mln) plus Sim-subsidie voor planmatig en regulier onderhoud (incl. calamiteiten-, contractonderhoud, inclusief vaste en variabele lasten);
- Ca 25% uit de huurinkomsten voor groot onderhoud en restauraties bestaand bezit (ca 10 projecten);
- Additioneel in komende 2 à 3 jaar circa 2 tot 5 mln voor inhalen achterstanden.



Concrete doelen instandhouding 2023 – 2028

ook ...

... het monumentale groenonderhoud bij onze panden (5 groene rijksmonumenten, 11 hofjes en ca. 40 presentatiepanden) naar een hoger plan tillen.

HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN

HK
d

