

## **1. Advies Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.**

### **Organisatie**

Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. (opgericht in 1977) bezit 23 rijksmonumenten waaronder woonhuizen, twee havenkantoren en een brandweerkazerne.

In haar aanvraagbrief vraagt Stadsherstel Den Haag één aanwijzing als professionele organisatie voor monumentenbehoud voor de drie organisaties Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. (eigenaar van woonruimtes en rijksmonumenten), Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. (eigenaar van bedrijfsruimtes) en Julianakerk B.V. (eigenaar Julianakerk). De raad is expliciet alleen advies gevraagd over Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en adviseert dan ook alleen over deze organisatie.

### **Advies**

De Raad voor Cultuur (hierna: de raad) adviseert Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. (hierna: Stadsherstel Den Haag) aan te wijzen als professionele organisatie voor monumentenbehoud. Zij voldoet aan de vijf beoordelingscriteria als bedoeld in artikel 31 van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (hierna: Sim).

### **Beoordeling**

#### Samenvatting bevindingen:

Stadsherstel Den Haag deed eerder aanvragen in 2013, 2014 en 2020, waarbij de laatste door Stadsherstel Den Haag werd ingetrokken. De onvoldoende kennisborging binnen de organisatie was een belangrijke reden voor de raad om op eerdere aanvragen negatief te adviseren.

De raad constateert dat Stadsherstel Den Haag sinds de vorige aanvraag op verschillende fronten verbeteringen heeft doorgevoerd. Er is een strategisch plan met een duidelijke structuur, er wordt meer planmatig gewerkt, het werkapparaat is versterkt met monumentendeskundigen en de instandhouding is beter geborgd. Daarnaast stelt Stadsherstel Den Haag zich toetsbaar op.

#### Hoofdactiviteit:

Indien een aanvrager bij de aanvraag heeft aangetoond dat het in stand houden van monumenten een hoofdactiviteit van de organisatie is, wordt dit vermeld in het aanwijzingsbesluit.

De raad constateert dat uit de aard van het bezit en uit de jaarrekeningen is af te leiden dat instandhouding van monumenten een hoofdactiviteit van Stadsherstel Den Haag is.

Beoordelingscriteria:

De raad heeft de aanvraag van Stadsherstel Den Haag getoetst aan de vijf beoordelingscriteria als bedoeld in artikel 31 van de Sim, overeenkomstig de ‘Werkwijze Raad voor Cultuur inzake advisering POM’ van 25 augustus 2016.

1. Stadsherstel Den Haag heeft aangetoond dat zij een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed heeft.

In de vastgestelde statuten van 29 oktober 2014 luidt de doelstelling van Stadsherstel Den Haag:

- 2.1. het verwerven, restaureren, rehabiliteren, reconstrueren, beheren en vervreemden van panden in Den Haag en omgeving, in het belang van de Volkshuisvesting, in die zin dat het betreft:
  - monumenten in de zin van de Monumentenwet;
  - monumenten in de zin van een gemeentelijke Monumentenverordening;
  - beeldbepalende panden binnen het gebied van een beschermd stads- of dorpsgezicht;
  - gebouwen die van bijzonder belang zijn voor het stads- of dorpsbeeld.
- 2.2. de bevordering van de monumentenzorg in Den Haag en omgeving in het algemeen.

2. Stadsherstel Den Haag heeft aangetoond dat de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten is geborgd.

Om de borging van kwaliteit te kunnen bepalen let de raad op de volgende aspecten:

- a. De beschikking over en organisatie van structurele deskundigheid bij de uitvoering van en de werkzaamheden aan rijksmonumenten.  
Stadsherstel Den Haag is een N.V. die wordt bestuurd door een directeur. Een Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directie. Van de commissarissen wordt affiniteit met erfgoed gevraagd, vier van de zes hebben ervaring met monumenten.

In 2021 is een nieuwe directeur aangetreden met een monumentspecifieke achtergrond. De organisatie is uitgebreid met twee bouwkundigen, zodat van de zes medewerkers in vaste dienst er vijf een opleiding en werkervaring hebben in de monumentenzorg. In alle functieprofielen wordt kennis van en ervaring met erfgoed genoemd. Wanneer specifieke deskundigheid op het gebied van bouwhistorie, tuinhistorie of bouwfysica noodzakelijk is, maakt Stadsherstel Den Haag gebruik van externe deskundigen.

De raad is van oordeel dat Stadsherstel Den Haag in staat is externe deskundigen aan te sturen en de door hen geleverde kwaliteit te beoordelen.

Stadsherstel Den Haag heeft een Strategisch Plan 2023-2028, vastgesteld in 2022, met een visie en missie waar concrete doelstellingen en activiteiten aan zijn verbonden. Het vorige Strategisch Plan 2017-2022 is geëvalueerd. Het nieuwe plan is uitgewerkt in een Verwervingsplan, een Duurzaamheidsplan en een Communicatieplan. De raad is hierover positief. De borging van de plannen en activiteiten uit het Strategisch Plan bestaat eruit dat in elk projectteam twee mensen van Stadsherstel Den Haag zitten, dat alle panden bouwhistorisch onderzocht worden en dat kennis wordt gedeeld. Stadsherstel Den Haag evalueert restauratietrajecten; bij de aanvraag zijn daarvan rapporten gevoegd.

Stadsherstel Den Haag besteedt aandacht aan verduurzaming, circulariteit en het gebruik van biobased bouwmaterialen. Dit doet zij samen met onder meer de Monumentenwacht. Van elk pand wordt een DUMO-scan gemaakt om te bezien welke maatregelen mogelijk zijn. Daarnaast kijkt zij ook naar biodiversiteit en licht met een bijdrage van het Dinamo Fonds haar erfgoedportefeuille door op ecologische betekenis voor de stad Den Haag. De raad is hierover positief, evenals over de toetsbare opstelling van Stadsherstel Den Haag.

b. De toepassing van de in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan rijksmonumenten.

Stadsherstel Den Haag werkt voor de uitvoering vooral samen met bedrijven die ERM erkend zijn en lid zijn van de Vakgroep Restauratie. Voorkeur gaat uit naar lokale of regionale bedrijven. Bij werkzaamheden die mogelijk cultuurhistorische waarden raken, is inachtneming van de ERM-uitvoeringsrichtlijnen een eis. Al het onderhoud vindt plaats onder supervisie van eigen medewerkers.

c. Planmatig onderhoud aan rijksmonumenten.

Alle rijksmonumenten van Stadsherstel Den Haag worden regelmatig geïnspecteerd door eigen bouwkundigen, de Monumentenwacht en Hylkema Erfgoed. Voor elk pand is er een periodiek instandhoudingsplan. Bevindingen worden verwerkt in een Meerjarenonderhoudsplan waarvan het onderhoudsbudget jaarlijks wordt vastgesteld en vrijgemaakt, zodat de uitvoering ook financieel in kaart is gebracht en de risico's zijn in te schatten.

d. Verrichten van cultuurhistorisch onderzoek bij restauratie werkzaamheden.

Stadsherstel Den Haag laat bouwhistorisch onderzoek uitvoeren bij alle ingrepen die zij laat doen, zowel onderhoud als restauraties. De onderzoeken stelt zij beschikbaar aan huurders en belangstellenden. Ter onderbouwing zijn verschillende bouwhistorische, interieurhistorische en kleurhistorische onderzoeken bij de aanvraag gevoegd.

De raad concludeert dat is aangetoond dat de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden bij de rijksmonumenten van Stadsherstel Den Haag is geborgd.

3. Stadsherstel Den Haag heeft aangetoond dat de professionele omgang met rijksmonumenten in de vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag een structureel en consistent karakter heeft.

Om positief beoordeeld te worden op dit criterium dient het totaalbeeld onder punt 2 positief te zijn en de vier aspecten structureel en consistent.

De raad stelt vast dat Stadsherstel Den Haag de afgelopen jaren een aantal stappen heeft gezet om de kennis beter te borgen en de werkprocessen verder te professionaliseren. De versterking van kennis en kennisborging in zowel de Raad van Commissarissen als in de organisatie bouwt voort op een werkpraktijk die al langere tijd bestaat. Oudere rapporten onderbouwen dit. De raad vindt dat de organisatie van Stadsherstel Den Haag zich in de afgelopen jaren goed heeft ontwikkeld en dat de werkwijze zich in de praktijk heeft bewezen.

De raad stelt vast dat Stadsherstel Den Haag voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de professionele omgang met monumenten een structureel en consistent karakter heeft en constateert dat zij voldoet aan dit criterium.

4. Stadsherstel Den Haag heeft aangetoond dat zij financieel stabiel is.

Stadsherstel Den Haag is een N.V. waarbij het exploitatieresultaat in de eerste plaats naar monumenten gaat, in de tweede plaats naar duurzaamheid, in de derde plaats naar de liquiditeit en in de laatste plaats in de vorm van dividend naar de certificaathouders.

De jaarstukken van Stadsherstel Den Haag bevatten geconsolideerde jaarrekeningen van Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., Stadsherstel Den Haag en Omgeving II N.V. en Julianakerk B.V. De geconsolideerde stukken zijn door de raad beoordeeld.

Financieel beheer:

De jaarrekeningen van 2018 t/m 2022 bevatten controleverklaringen van de accountant.

Financiële stabiliteit en continuïteit:

Stadsherstel Den Haag heeft een stabiele inkomstenbron. Voor ruim 90% van de totale baten is de organisatie afhankelijk van huurinkomsten. De inkomsten van Stadsherstel Den Haag laten een positieve groei zien in 2018, gevolgd door een minimale groei en afname in de periode 2019-2022.

De stijging van de lasten in relatie tot de baten kan in de toekomst een risico gaan vormen. Dit onderkent ook Stadsherstel Den Haag in haar strategisch plan, waarin zij ingaat op de financiële positie en de verwachtingen voor de toekomst. Stadsherstel Den Haag geeft aan jaarlijks de risico's in kaart te brengen en hier beleid op te voeren. Zo worden de leegstandsrisico's en huurbetalingsrisico's gemonitord, worden de uitvoering en kosten van onderhoudswerkzaamheden begroot en gemonitord en worden reserves aangelegd voor de onderhoudsverplichtingen.

De raad constateert dat de liquiditeit in 2022 gelijk was aan 1,8, de solvabiliteit gelijk was aan 0,5 en het weerstandsvermogen bedroeg 7,2. Deze kengetallen geven een indicatie van de financiële sterkte van de organisatie. Des te hoger de kengetallen, des te lager het risico dat in de toekomst niet aan betalingsverplichtingen kan worden voldaan (liquiditeit en solvabiliteit) respectievelijk dat activiteiten niet kunnen worden voortgezet bij tegenvallende inkomsten (weerstandsvermogen).

De raad is gebleken van een financieel bestendige bedrijfsvoering. Naar het oordeel van de raad wordt aangetoond dat bij Stadsherstel Den Haag sprake is van financiële stabiliteit en continuïteit.

5. Stadsherstel Den Haag heeft aangetoond dat ten minste de helft van het aantal rijksmonumenten waarvan zij eigenaar is in goede staat is.

Stadsherstel Den Haag heeft een overzicht ingediend, onderbouwd met verschillende inspectierapportages van de Monumentenwacht, Hylkema Erfgoed en Stadsherstel Den Haag zelf, met de staat van de rijksmonumenten waarvan zij eigenaar is. Hieruit blijkt dat meer dan de helft van de monumenten zich in goede staat bevindt.

#### **Ingediende bescheiden**

- Aanvraagbrief
- 3x statuten
- Jaarverslagen 2018 t/m 2022
- Duurzaamheidsplan
- Strategisch Plan
- Verwervings- en Dispositieplan
- Instandhoudingsvisie
- Lijst modellen en procesbeschrijvingen
- 3x restauratieverslag
- 5x cv medewerker
- Lijst externe erfgoedadviseurs

- Lijst monumenten
- Lijst monumenten met onderhoudsstaat
- Organisatiestructuur

## **Aanvullend**

- 4x cultuurhistorisch onderzoek
- Duurzaamheidsadvies Julianakerk
- 3x kleurhistorisch onderzoek
- Interieurhistorisch onderzoek
- 4x voorbeeld kennisdeling
- 5x voorbeeld projectplan
- 6x voorbeeld subsidietoezegging
- PIP Julianakerk
- Haalbaarheidsonderzoek Drie Hoefijzers
- 6x voorbeeld inspectierapport
- MJOP 2023-2040