

# Samenwerking kelderherstel 2025 – 2050



---

## Wat willen we bereiken?

---

- Herstel en behoud van het erfgoed
- Een veilig werengebied.
- Invullen van onze burenplicht en maatschappelijke zorgplicht
- Beheer van het werengebied.
- Herstel kelders: schade aan de constructie herstellen, waterdicht maken.

---

## Uitgangspunten samenwerking met keldereigenaren opgesteld

---

- Ontzorgen.
- Eenvoudige, aantrekkelijke kostenregeling die voldoende zekerheid biedt vooraf.
- Samenwerkingsafspraken vastleggen.
- Samenhangende planning.

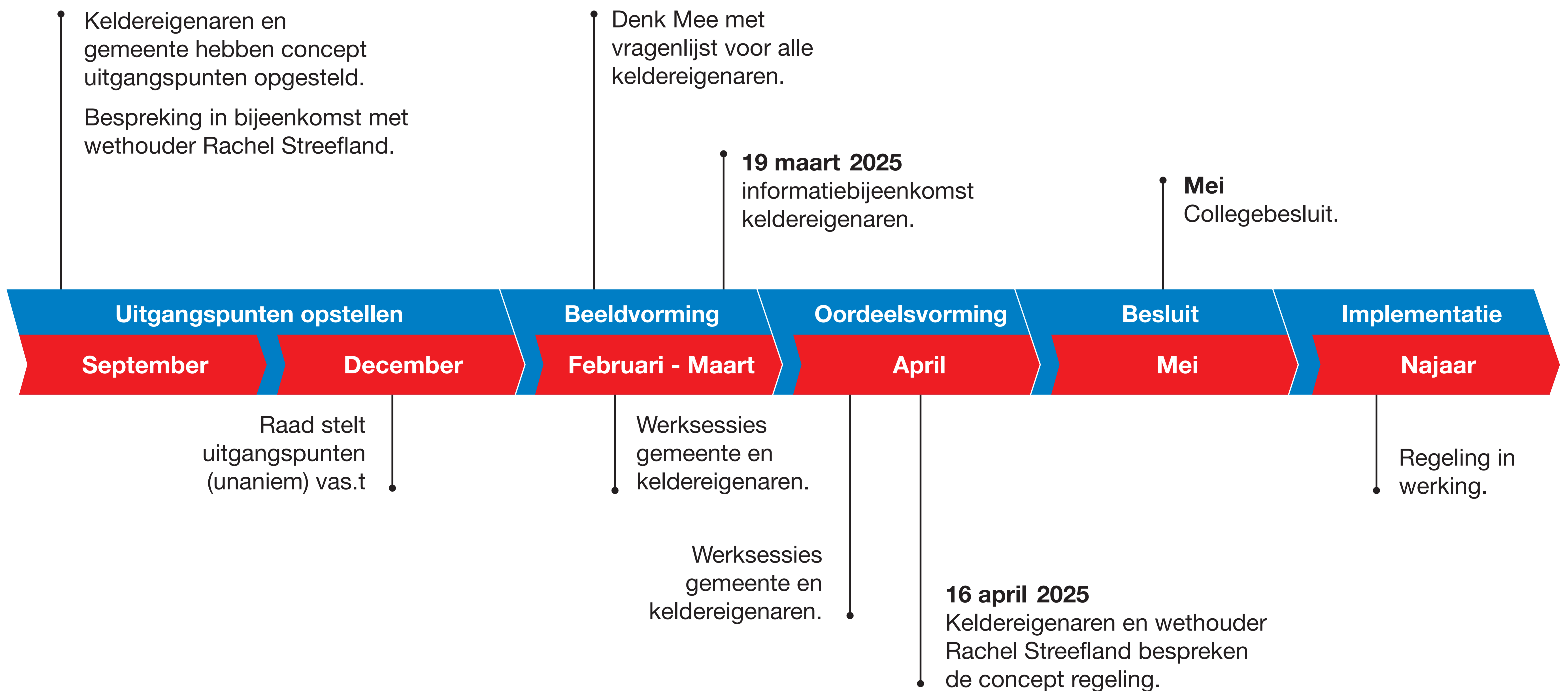
---

## Samen aan zet

---

- Uitgangspunten en dilemma's verkend met werkgroep keldereigenaren, vragenlijst.
- April: voorkeursvariant uitwerken, voorleggen aan keldereigenaren.
- Mei: besluit college van B en W.

# Samen aan zet



# Varianten samenwerking

---

## Gemeente is opdrachtgever

---

Ik geef opdracht aan de gemeente om mijn kelder volledig te herstellen (constructie, scheuren dichten en waterdicht maken). De gemeente begeleidt de uitvoering en houdt mij op de hoogte van de voortgang. Ik beslis mee over het herstelplan, de begroting en aanpassingen van het plan tijdens uitvoering. De gemeente coördineert het werk met de burens en nutsbedrijven. De kosten van meerwerk en vertraging liggen bij de gemeente.

---

## Keldereigenaren en gemeente zijn samen opdrachtgever

---

Ik geef samen met mijn burens en de gemeente opdracht aan een aannemer om onze kelders te herstellen. Tijdens de voorbereiding en uitvoering nemen we gezamenlijk besluiten. We delen de risico's van vertraging en meerwerk. De gemeente coördineert het werk met de nutsbedrijven.

---

## Keldereigenaar is opdrachtgever

---

Ik bepaal zelf wat er wordt gedaan, hoe mijn kelder wordt hersteld en geef opdracht aan een aannemer. Ik vraag bij de gemeente een bijdrage in de herstelkosten. Ik vraag de vergunningen aan, stem zelf af met mijn burens en de gemeente, neem beslissingen over de uitvoering en beoordeel het geleverde werk. De risico's bij de uitvoering (vertraging, meerwerk) liggen bij mij.



# Ontzorgen keldereigenaar

Wat doet dat voor:

	Ontzorgen	Risicodrager	Zeggenschap	Totale kosten	Afstemming met nuts	Benodigde kennis	Complexiteit van afspraken	Complexiteit van uitvoering	Tijdsbesteding
Keuze 1: Eigenaar is opdrachtgever									
Keuze 2: We zijn samen opdrachtgever									
Keuze 3: Gemeente is opdrachtgever									

# Ontzorgen, varianten

	Voordelen	Nadelen	Nadelen wegnemen door
<b>Gemeente is opdrachtgever</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keldereigenaar maximaal ontzorgd. Vast bedrag, vooraf financiële zekerheid.</li><li>• Gemeente draagt risico's</li><li>• Lagere uitvoeringskosten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Minder zeggenschap voor keldereigenaar over aanpak en uitvoering kelderherstel.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nadelen wegnemen door goede afspraken over herstelplan en uitvoering, informeren keldereigenaren.</li></ul>
<b>Gemeente en keldereigenaren zijn samen opdrachtgever</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Meer zeggenschap voor keldereigenaar over aanpak en uitvoering herstelproject.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vraagt meer tijd en kennis van keldereigenaar.</li><li>• Tragere besluitvorming.</li><li>• Risico's meerwerk en vertraging voor keldereigenaar.</li><li>• Geen vaste prijs bekend vooraf.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nadelen wegnemen door goede begeleiding, kennisoverdracht en coördinatie gemeente van werk met nuts en burens.</li></ul>
<b>Keldereigenaar is opdrachtgever</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Volledige zeggenschap keldereigenaar over zijn project.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herstel vraagt veel tijd en kennis.</li><li>• Meer risico voor keldereigenaar.</li><li>• Hogere uitvoeringskosten.</li><li>• Niet in de geest van het raadsbesluit over de uitgangspunten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deze variant past niet binnen de uitgangspunten.</li></ul>

# Kostenverdeling

	Vaste bijdrage vooraf			Maandelijke bijdrage	% van de herstelkosten achteraf	
	Bv €40.000.	Bijdrage hangt af van omvang kelder en/of herstelkosten.	Lagere bijdrage vooraf (bv €30.000), extra bijdrage bij meer herstelkosten.		%	% met max bedrag.
Financiële zekerheid vooraf						
Totale proceskosten						
Risicodrager						
Eenvoudige uitvoering						
Eerlijk						

# Kosten kelderherstel, voorbeelden

---

## Wat kost een kelder herstellen?

---

- Ervaring met kelderherstel in tijdelijke subsidieregeling: tussen € 160.000 en € 350.000 inclusief bouw, blvc, begeleiding etc.
- Kostenverdeling huidige subsidieregeling gemiddeld 80% gemeente - 20% keldereigenaar.
- Voorstel: zelfde verdeling aanhouden als subsidieregeling.
- Bij de subsidieregeling kom je bij maximale herstelkosten uit op eigen bijdrage van € 50.000.

---

## Variant % herstelkosten achteraf

---

- a. Op basis van de herstelkosten en verdeling huidige subsidieregeling:  
keldereigenaar betaalt bijdrage tussen de € 32.000 en € 70.000 voor kelderherstel.
- b. Variant % herstelkosten werken met een maximum. Afspraak kan zijn dat keldereigenaar nooit meer betaalt dan € 50.000.

---

## Variant vast bedrag vooraf

---

- a. Vaststellen ongeveer in het midden kom je uit op € 40.000.
- b. Werken met vaste bedragen. Gemiddelde is € 51.000. Bij kelder kleiner dan gemiddeld is de bijdrage € 32.000. Bij een grotere kelder is de bijdrage € 70.000.
- c. Werken met vaste bedragen. Gemiddelde is € 51.000. Bij minder schade dan gemiddeld: bijdrage van € 32.000. Als meer herstel nodig blijkt dan bijdrage van € 70.000.

**Disclaimer:** keldereigenaren vragen om een indicatie van bedragen.  
Aan dit paneel kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kostenregeling, varianten

	Vaste bijdrage vooraf (bv €40.000)	Vaste bijdrage vooraf hangt af van omvang kelder en/of herstelkosten	Jaarlijkse vaste bijdrage (30 jaar, € 1.633 p/jaar)	Percentage achteraf (20% is tussen €32.000 en €70.000)	Percentage achteraf met afspraak over maximum bedrag (maximaal €51.000)
<b>Voordelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vooraf financiële zekerheid.</li> <li>Gemeente draagt risico's.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vooraf financiële zekerheid.</li> <li>Gemeente draagt risico's.</li> <li>Iets eerlijker.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vooraf financiële zekerheid.</li> <li>Gemeente draagt risico's.</li> <li>Spreiding kosten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eerlijker.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zekerheid over maximum bedrag.</li> </ul>
<b>Nadelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minder eerlijk, geen relatie tussen bijdrage en herstelkosten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer maatwerk per kelder nodig.</li> <li>Discussie over differentiatie.</li> <li>Discussie over betaling en hoogte meerwerk. Veel argumentatie en administratie nodig om hoogte en noodzaak te onderbouwen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minder eerlijk, geen relatie tussen bijdrage en herstelkosten.</li> <li>Op vrijwillige basis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoge herstelkosten leiden tot hoge eigen bijdrage en dat weet je achteraf.</li> <li>Onzekerheid, discussie achteraf.</li> <li>Discussie over betaling en hoogte meerwerk. Veel argumentatie en administratie nodig om hoogte en noodzaak te onderbouwen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iets minder eerlijk.</li> <li>Onzekerheid, discussie achteraf.</li> <li>Discussie over betaling en hoogte meerwerk. Veel argumentatie en administratie nodig om hoogte en noodzaak te onderbouwen.</li> </ul>
<b>Nadelen wegnemen door:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Differentiatie in bijdrage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige afspraken over bepalen noodzaak en hoogte meerwerk.</li> <li>Onafhankelijke bemiddeling bij meningsverschillen.</li> <li>Staffel met vaste bedragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Differentiatie in bijdrage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Werken met maximum bedrag.</li> <li>Eenvoudige afspraken over bepalen noodzaak en hoogte meerwerk.</li> <li>Onafhankelijke bemiddeling bij meningsverschillen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goede begeleiding en informatie voorziening tijdens herstel.</li> <li>Eenvoudige afspraken over bepalen noodzaak en hoogte meerwerk.</li> <li>Onafhankelijke bemiddeling bij meningsverschillen.</li> </ul>

**Disclaimer:** keldereigenaren vragen om een indicatie van bedragen. Aan dit paneel kunnen geen rechten worden ontleend.



# Afspraken over samenwerking

---

## In alle gevallen geldt

---

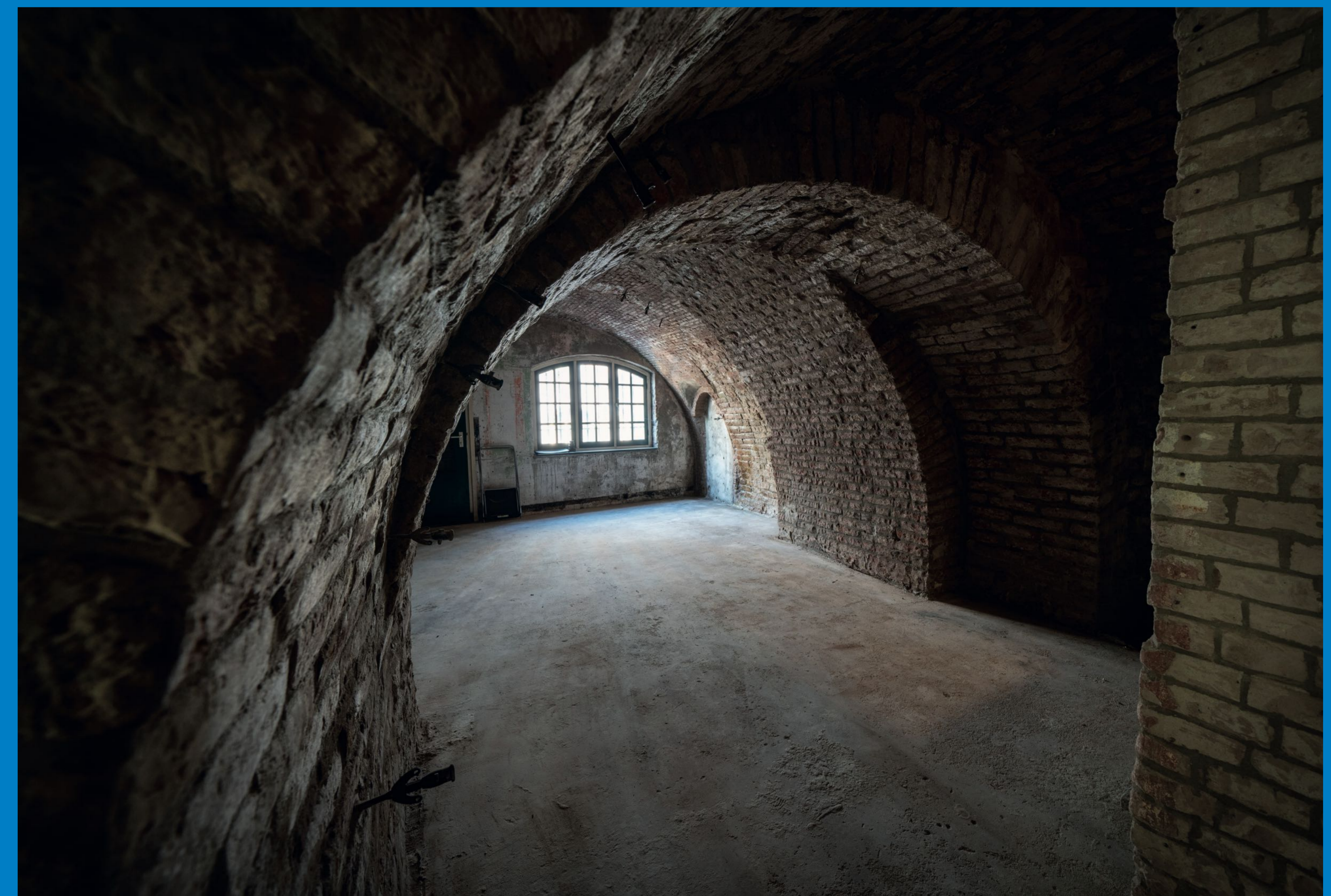
- De basis is vertrouwen.
- Eigenaar, gemeente en burens werken nauw samen.
- Eigenaar en gemeente maken afspraken over kwaliteit, tijd en kosten.
- Bij de start: instemming van de eigenaar en afspraken over vervolg.
- Er zijn (formele) beslismomenten waarop een eigenaar altijd invloed heeft.
- De eigenaar wordt geïnformeerd over de voortgang van het werk.
- Er worden samenwerkingsafspraken gemaakt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).
- De gemeente besluit welke kelders en muren – in samenhang met kabels en leidingen – als eerste hersteld moeten worden.

---

## Belangrijk voor gemeente

---

- Beheersing van het bouwproces, de bouwkosten en de meerkosten.
- Behoud van erfgoed en kwaliteit van het werk.
- Minder overlast, schade en kosten (door werk-met-werk aanpak).
- Toegang tot de kelder (voor inspectie en uitvoering).
- De eigendomssituatie en beheerverantwoordelijkheden.
- We maken afspraken over de betaling van de eigen bijdrage.
- Opdrachtgever bepaalt hoogte van het meerwerk.



---

## Belangrijk voor keldereigenaren

---

- Zekerheid over resultaat: schade hersteld, constructies heel, veilig en waterdicht.
- Ontzorgen: taken en verantwoordelijkheden van een eigenaar tijdens herstel.
- Vooraf en tussentijds geïnformeerd worden en advies krijgen over de werkzaamheden.
- (Onafhankelijk) loket voor nazorg en bij verschil van mening.
- Verdeling van risico's (n.v.t. als gemeente opdrachtgever is).
- Vaste (formele) beslismomenten waarop eigenaar invloed heeft op herstelwerk.
- Wanneer is de kelder aan de beurt en wat als ik eerder of later wil.
- ...

# Samenwerking, waarborgen voor keldereigenaren

---

## Keldereigenaren noemen:

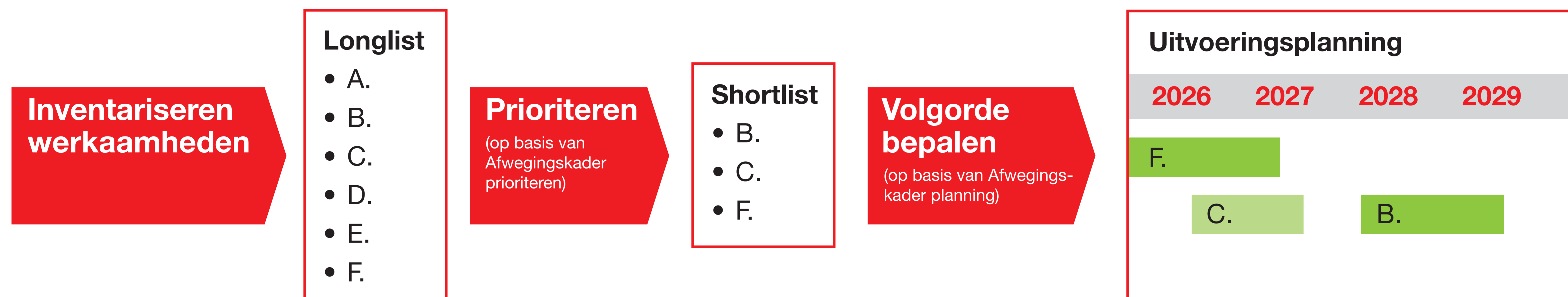
---

- Onafhankelijk advies over de samenwerkingsovereenkomst en herstelplan.
- Schouw als kelder openligt, voordat waterdichte laag wordt aangebracht.
- Garantie op waterdichte laag.
- Onafhankelijk loket in het geval er tijdens of na herstel meningsverschillen zijn tussen gemeente en keldereigenaar.



# Meerjarige planning herstel kelders

## Van grof naar fijn



Gemeente maakt een inventarisatie van werk aan muren, kelders, kabels en leidingen. Keldereigenaren kunnen hun kelders aanmelden. Dit is input voor de longlist.

Prioriteren op basis van urgentie (ernstige lekkage kelder, constructieve gebreken), veiligheid, mogelijkheid om het werk te combineren met andere werkzaamheden.

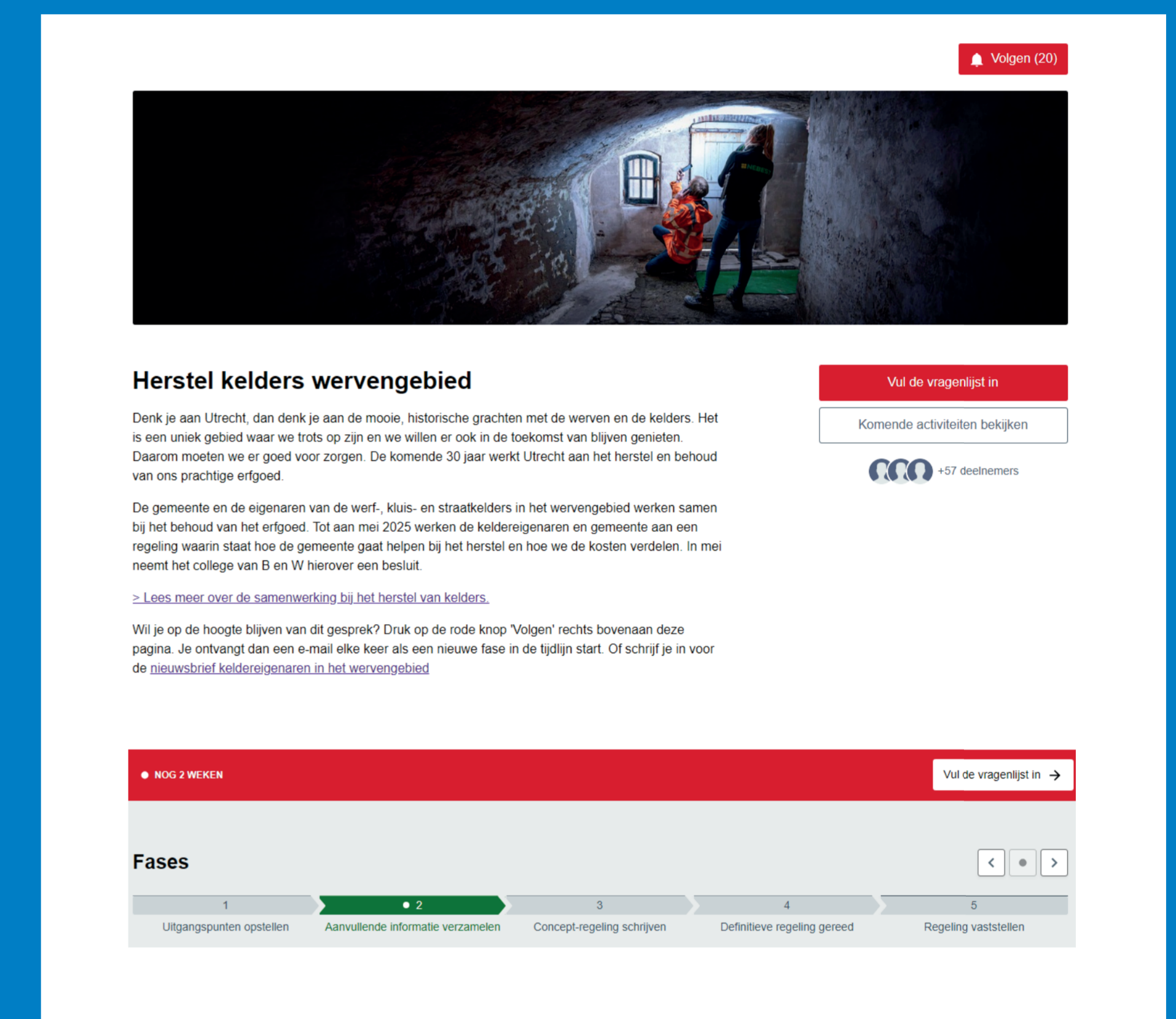
Gemeente stelt ieder jaar een 4-jaren uitvoeringsprogramma vast.

## Werk met werk combineren

- Gemeente maakt een meerjarige, samenhangende planning van het herstel van kelders en ander werk aan de werven.
- Herstel van groepjes kelders tegelijk.
- Combineren van kelderherstel met werk aan muren, werven, kabels en leidingen, weg, bomen.
- Voorkomt overlast, bespaart geld en geeft minder kans op (graaf) schade.

# Vragenlijst nog niet ingevuld? Doe het alsnog!

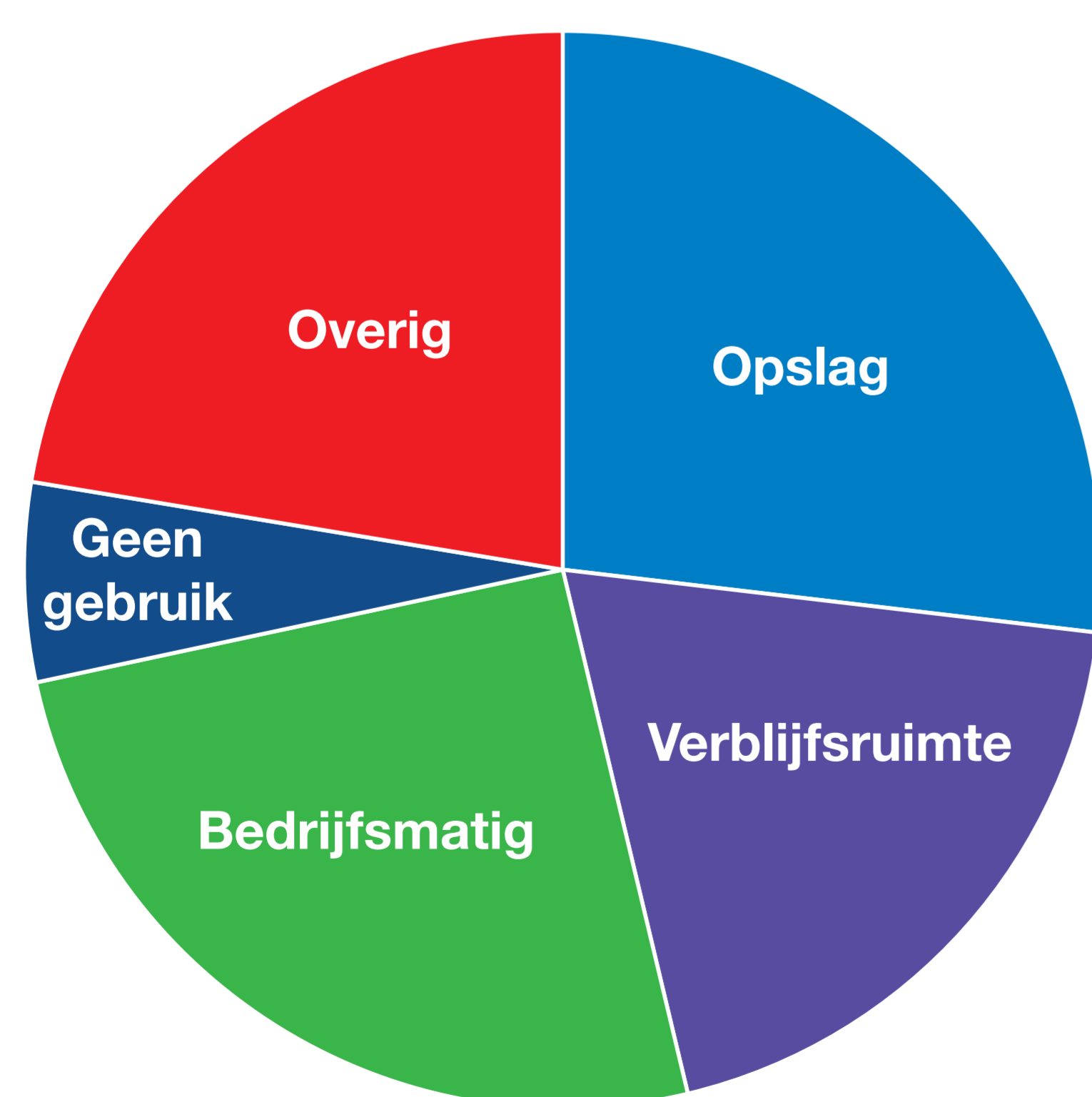
- Wat vind jij van opdrachtgeverschap en kostenverdeling?
- Wanneer ben je ontzorgd?
- We horen graag hoe jij hierover denkt.
- Scan de QR code. Je vindt de vragenlijst onder de rode knop/balk.



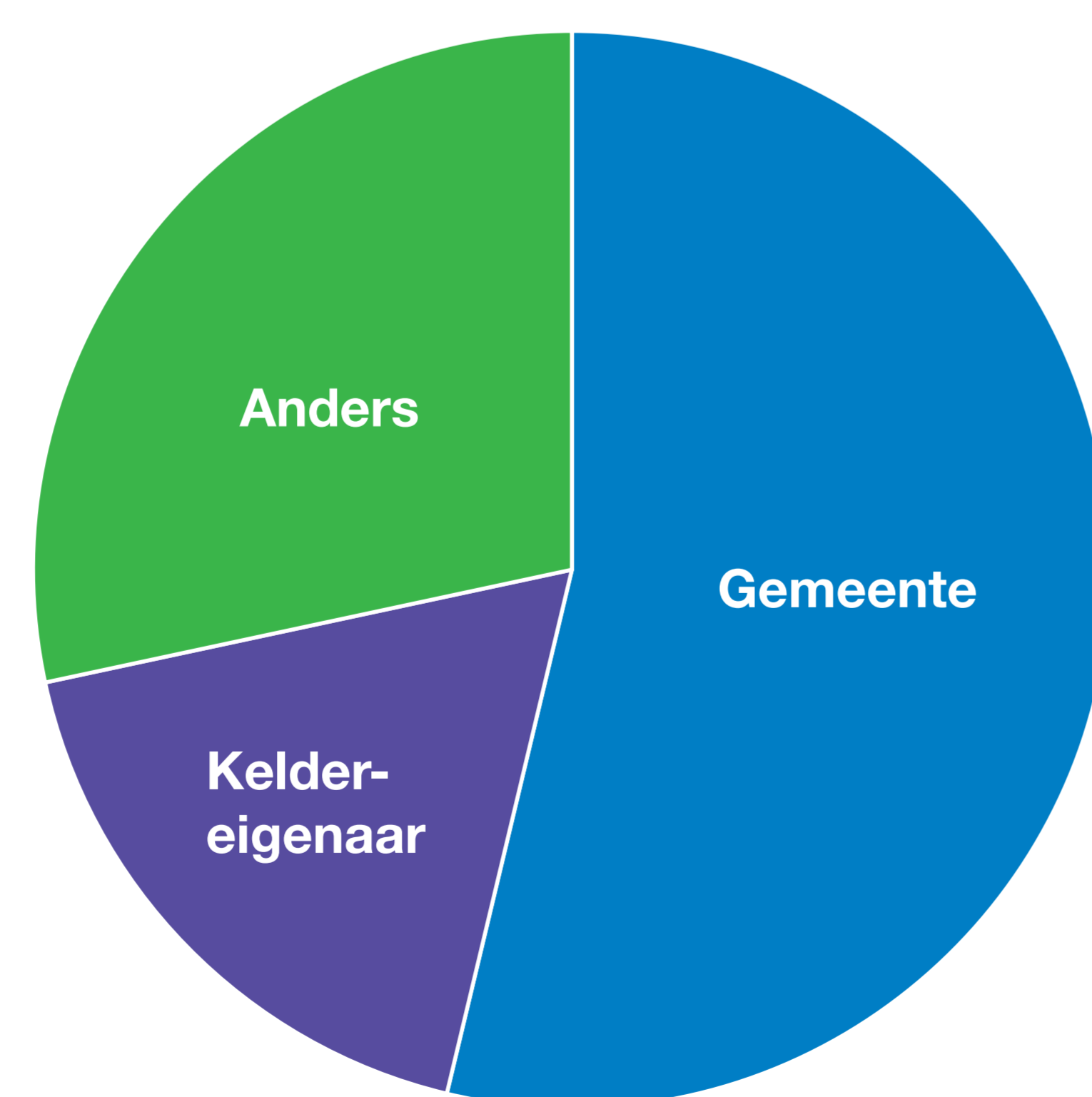
## Tussentijdse resultaten vragenlijst

72 reacties

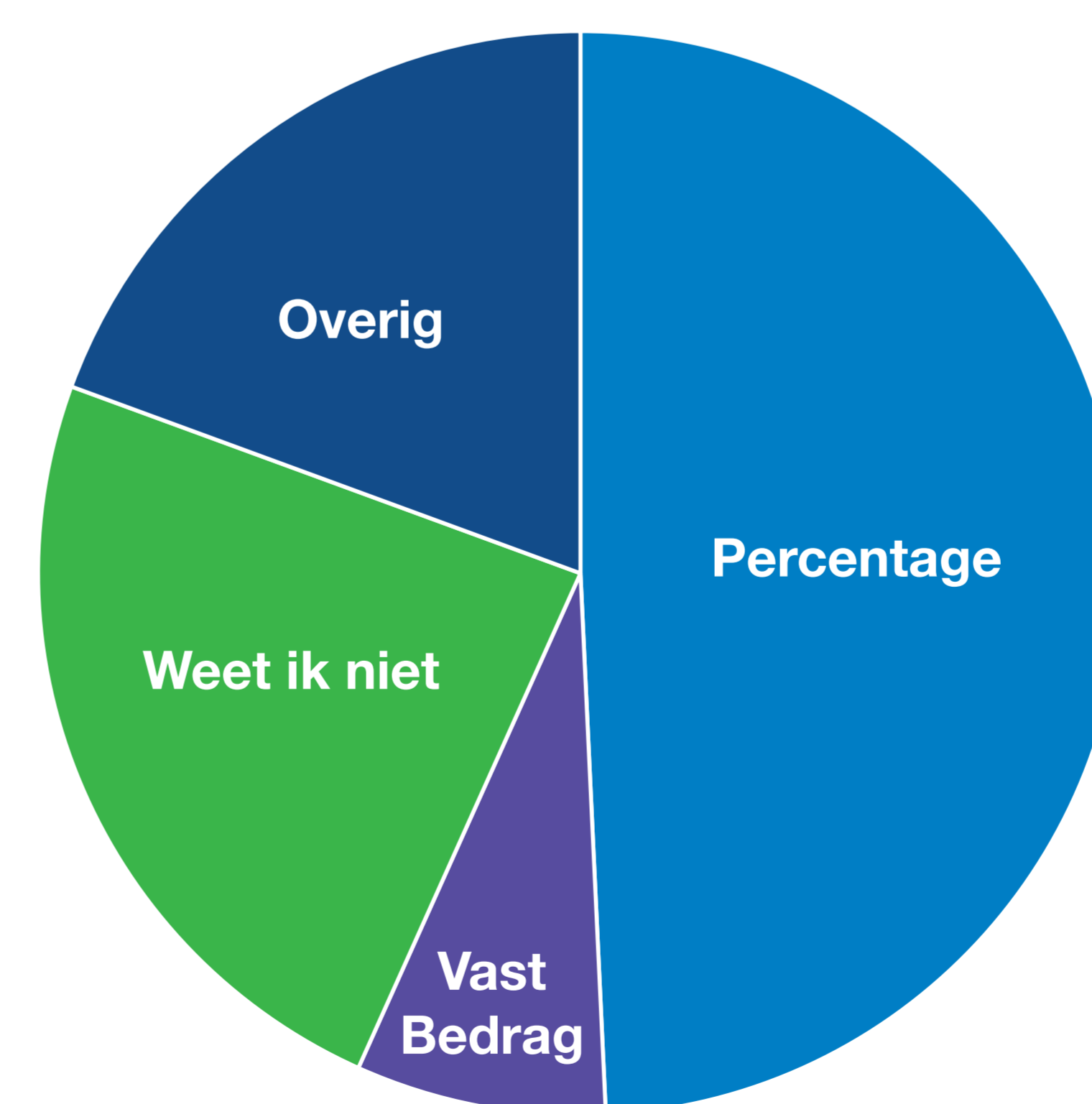
Gebruik van kelder



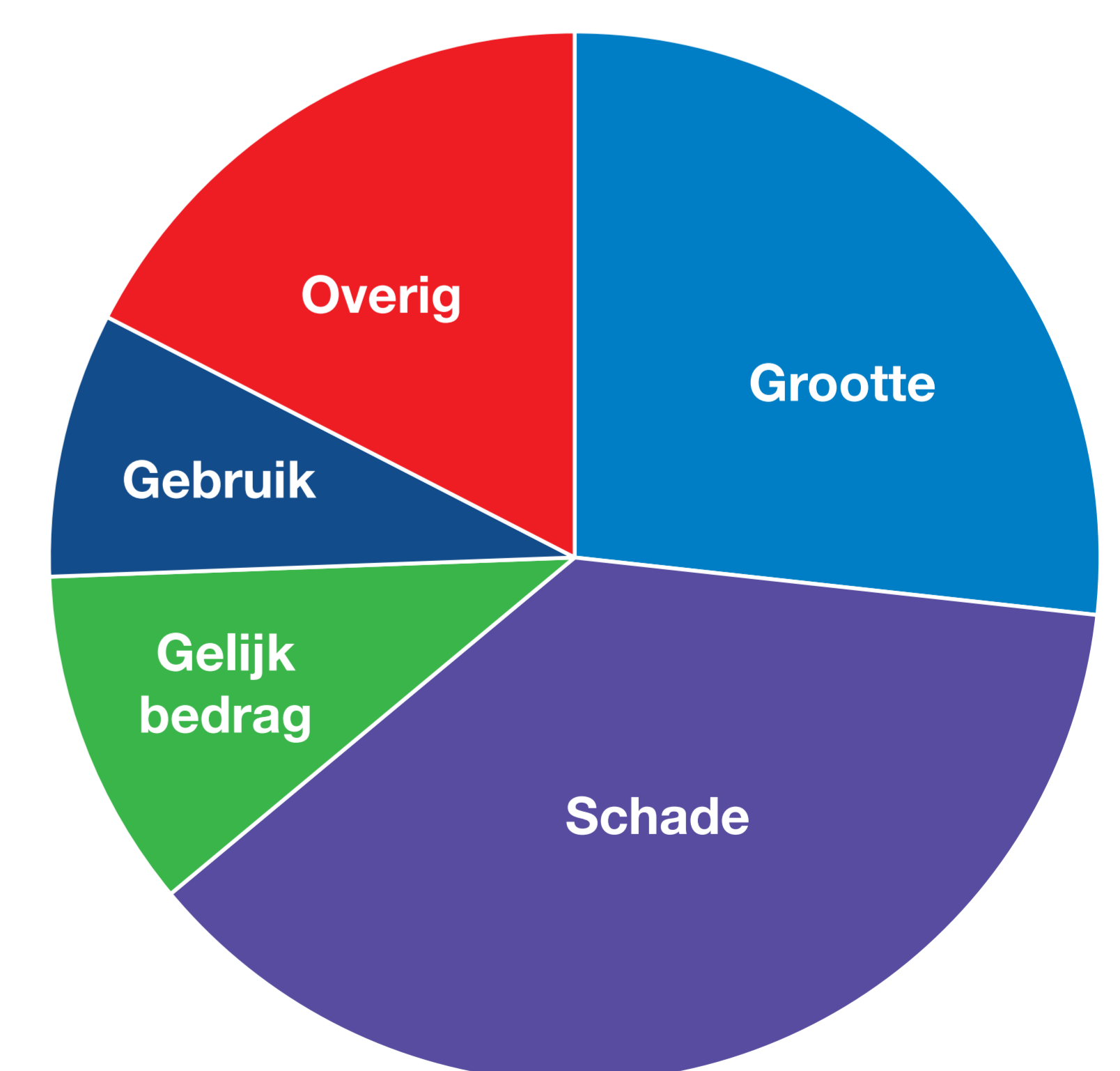
Opdrachtgeverschap



Eigen bijdrage



Differentiatie bijdrage



# **DUW:** **Belangenbehartiging voor keldereigenaren**

**Vereniging De Utrechtse Werfkelders (DUW) draagt bij aan het behoud en de bescherming van de Middeleeuwse kelders in de binnenstad van Utrecht.**

- Keldereigenaren bij elkaar brengen
- Belangenbehartiging
- Meedenken over een definitieve kostenverdeling
- Voor een aanpak die werkt
- Bijeenkomsten, informatie delen en ophalen.

Wilt u dat uw kennis en inzichten over het behoud van kelders worden meegenomen in het gesprek met de gemeente? Wilt u op de hoogte blijven van de aanpak van de gemeente in het wervengebied en wilt u daarin het verschil kunnen maken?

**Maak het verschil!**



**Word lid  
van de vereniging  
De Utrechtse Werfkelders**

**Mail naar:**  
[info@deutrechtsewerfkelders.nl](mailto:info@deutrechtsewerfkelders.nl)