

Advies van de werkgroep kelderherstel wervengebied aan wethouder Rachel Streefland



Definitieve versie d.d. 12 mei 2025

Voorwoord

Keldereigenaren en gemeente werken aan een regeling voor het onderhoud en herstel van de historische kelders in het wervengebied. De uitgangspunten voor de regeling zijn in 2024 door keldereigenaren en gemeente opgesteld en door de gemeenteraad in december 2024 vastgesteld. Een werkgroep van 15 keldereigenaren en de gemeente heeft zich sinds januari 2025 in vijf werksessies een gezamenlijk beeld van die uitgangspunten gevormd, mogelijke keuzes en dilemma's onderzocht, voor- en nadelen van te maken keuzes in kaart gebracht en uiteindelijk een afweging gemaakt. Het resultaat is dit advies aan wethouder Rachel Streefland voor een definitieve regeling voor kelderherstel.

Dit proces begon in juli 2021 met het vaststellen door de gemeenteraad van het programmaplan 'Werk aan de Werf'. Daarmee gaf de gemeenteraad opdracht aan het college van B en W om "samen met eigenaren van kelders (...) op basis van het advies van de Commissie van Wijzen Wervengebied (...) een samenwerkingsarrangement te maken over de samenwerking en financiering van het herstel van kelders, en hierbij de varianten 'bewijsvermoeden' en 'technisch expert-oordeel' voor de kostenverdeling uit te werken (...)." Bij het vaststellen van het programmaplan werd geen besluit genomen over de kostenregeling omdat er nog onvoldoende kennis was over schade aan kelders en de schadeoorzaken. Om een beeld te krijgen van schade en schadeoorzaken, is in 2022 en 2023 eerst onderzoek gedaan in kelders die voor herstel werden open gegraven. Daaruit bleek dat het zeer moeilijk, zo niet onmogelijk is om de exacte oorzaak van schade aan een kelder vast te stellen. Het is ook niet of nauwelijks mogelijk om schade toe te wijzen aan een specifieke veroorzaker. Dat inzicht, aangevuld met lessen die we trokken uit de schadeafhandeling in Limburg en Groningen, heeft ons tot het gedeelde standpunt gebracht dat een kostenverdeling op basis van een bijdrage aan herstelkosten meer garanties geeft op goede samenwerking dan een schadevergoeding.

Het advies van de werkgroep is om het opdrachtgeverschap voor het herstel van kelders geheel bij de gemeente te beleggen. Bij de verdeling van de kosten vindt de werkgroep dat een eigen bijdrage van circa 20% van de herstelkosten redelijk is, vergelijkbaar met de subsidieregeling. Hierbij stelt de werkgroep voor om te werken met vaste bedragen, waarbij rekening wordt gehouden met de grootte van de kelder en de omvang van de schade. De werkgroep stelt daarnaast voor om in de samenwerkingsovereenkomst duidelijke afspraken vast te leggen over garantie en onderhoud, en de aanspreekbaarheid van elkaar. En tot slot is het advies om een onafhankelijke adviescommissie in het leven te roepen die een rol kan hebben bij periodieke evaluatie en aanpassing van de regeling en het oplossen van eventuele geschillen tussen gemeente en keldereigenaar.

In dit advies geven we weer wat voorafging aan het opstellen ervan en brengen we verslag uit over de discussie over achtereenvolgens het doel van de regeling, het advies over de invulling van het opdrachtgeverschap, de kostenverdeling, hoe de planning van het herstel van kelders wordt gemaakt en wat we afspreken over de samenwerking. Drie leden van de werkgroep hebben, ieder op een ander punt, in het advies een persoonlijke aantekening laten opnemen, omdat ze op dat punt tot een andere afweging zijn gekomen.

Naast de gesprekken in de werkgroep is het advies gebaseerd op de resultaten van een enquête in Denk Mee Utrecht en input van een aantal individuele keldereigenaren. Het conceptadvies is besproken met zo'n 45 belangstellenden tijdens een bijeenkomst op 16 april 2025 van vereniging De Utrechtse Werfkelders. Hier was de conclusie dat er over de regeling veel overeenstemming is.

Wat nu voorligt is het resultaat van intensieve discussies in de werkgroep. Al gauw bleek dat het uitwerken van de uitgangspunten in een concrete regeling ingewikkelder was dan we dachten. Het open en constructieve gesprek tussen keldereigenaren en gemeente heeft over en weer tot verdieping geleid. Er was veel informatie te verwerken en er waren veel keuzes te maken. Niettemin verwachten we met dit advies een stevige bijdrage te leveren aan de definitieve regeling voor kelderherstel, in het belang van alle keldereigenaren en gemeente. De werkgroep heeft er dan ook alle vertrouwen in dat we met ons advies voor de komende 25 jaar een solide basis leggen onder de samenwerking bij het herstel van ons erfgoed. Ook dan blijven de keldereigenaren en gemeente graag samen aan zet. Wat dat betreft zien we dit advies als slechts het begin van onze werksamenwerking, en zeker geen afsluiting.

Eelko van den Boogaard
Directeur Programma Wervengebied

Wim van Gelder
Voorzitter vereniging DUW

1. Wat vooraf ging

In 2024 hebben de keldereigenaren en gemeente in nauw overleg de uitgangspunten opgesteld voor de samenwerking bij het herstel van de werf-, kluis- en straatkelders in het wervengebied. In december 2024 heeft de gemeenteraad unaniem met deze uitgangspunten ingestemd. Belangrijke uitgangspunten zijn het ontzorgen van de keldereigenaren bij het opdrachtgeverschap en een financiële regeling die voldoende zekerheid vooraf biedt. De uitgangspunten zijn opgesteld op basis van een pilotperiode waarin keldereigenaren met financiële en inhoudelijke steun van de gemeente kelders hebben hersteld. De pilot kwam voort uit het programmaplan 'Werk aan de Werf' dat in juli 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. De raad gaf daarmee opdracht tot een gezamenlijke en samenhangende aanpak van het behoud en herstel van het wervengebied en het invullen van de burenplicht en maatschappelijke zorgplicht door de gemeente.

Pilotperiode 2022-2024

Om de uitgangspunten voor samenwerking bij het herstel van kelders te kunnen maken, was eerst onderzoek nodig naar de schade en schadeoorzaken in kelders. Op basis van een tijdelijke subsidieregeling zijn tussen 2022 en 2024 ongeveer 30 kelders opengelegd en onderzocht. In die periode zijn bovendien lessen getrokken uit schadeafhandeling in Groningen en Limburg, is onderzoek gedaan naar de beleving van de samenwerking bij keldereigenaren en zijn gesprekken gevoerd met keldereigenaren over varianten van een kostenregeling. Uit de onderzoeken en gesprekken kwam naar voren dat de oorzaken van schade aan kelders dat de oorzaken van schade aan kelders niet zijn te achterhalen, dat een kostenregeling op basis van schadevergoeding niet per se leidt tot samenwerking en dat keldereigenaren het opdrachtgeverschap voor kelderherstel te ingewikkeld vinden. De vereniging DUW heeft in augustus 2024 op basis van intensief overleg met keldereigenaren een advies uitgebracht over de samenwerking bij kelderherstel aan het college van B en W. In de tweede helft van 2024 heeft het college van B en W op basis hiervan de raad voorgesteld om 4 uitgangspunten vast te stellen voor de samenwerking met keldereigenaren bij het herstel van de monumentale kelders in het wervengebied. Die uitgangspunten betreffen de kostenregeling op basis van een bijdrage aan de herstellkosten, ontzorgen van keldereigenaren, een samenhangende planning en vastleggen van samenwerkingsafspraken.

2. Samen aan zet

De gemeente en het bestuur van vereniging De Utrechtse Werfkelders (DUW) hebben besproken hoe we de uitgangspunten samen uitwerken en een plan van aanpak gemaakt.

DUW en de gemeente hebben in januari 2025 een werkgroep gevormd van 15 keldereigenaren en medewerkers van de gemeente, die maandelijks bij elkaar kwam. Keldereigenaren konden zich hiervoor opgeven bij de gemeente, ook al waren zij niet betrokken bij DUW. Keldereigenaren en gemeente bespraken in de werkgroep de opties voor samenwerking, het opdrachtgeverschap, de kostenverdeling en een samenhangende planning van herstel van kelders. Per uitgangspunt heeft de werkgroep in februari en maart de verschillende varianten voor de uitwerking verkend. In maart tot en met mei is gezamenlijk een oordeel gevormd en een advies voor de regeling kelderherstel geschreven. Om naast de leden van de werkgroep alle keldereigenaren bij de uitwerking te betrekken, heeft de gemeente in februari een brief gestuurd aan de keldereigenaren met de oproep een vragenlijst in te vullen op het Denk Mee platform, en naar de informatiebijeenkomsten op 19 maart en 16 april te komen. De vragenlijst is 87 keer ingevuld. Op de informatiebijeenkomst van 19 maart waren 60 betrokkenen in gesprek met de gemeente en de leden van de werkgroep. De bijeenkomst van DUW op 16 april werd door 45 belangstellenden bezocht.

3. Doel van de regeling kelderherstel

De regeling kelderherstel wervengebied heeft als doel de kelders in het Utrechtse wervengebied te onderhouden, schade te herstellen en de waterwerende laag op het keldergewelf aan te brengen. Hierdoor behouden we het erfgoed voor de toekomst en worden onveilige situaties voorkomen. Het herstel van de kelders wordt gecombineerd met het onderhoud en herstel van de openbare weg boven de kelders en kabels en leidingen in de grond. Daarnaast worden zo nodig ook de werven en wal-, kluis- en- werfmuren onderhouden en hersteld. In de regeling maken gemeente en keldereigenaren ook afspraken over onder meer samenwerking, kostenverdeling en nazorg. Hiermee geeft de gemeente invulling aan haar maatschappelijke zorgplicht en burenplicht. Door de werkwijze en de samenwerking met de keldereigenaren worden de totale kosten, overlast in de binnenstad en kans op schade verminderd. De gemeente streeft ernaar om in 2050 alle kelders in het wervengebied die voor herstel in aanmerking komen, te hebben hersteld.

4. Gemeente opdrachtgever voor kelderherstel

Een van de uitgangspunten die in 2024 keldereigenaren en gemeente samen hebben opgesteld, en die in december door de gemeenteraad is vastgesteld, is om de keldereigenaren te ontzorgen bij het opdrachtgeverschap voor kelderherstel.

4.1 Afweging

De werkgroep heeft verschillende vormen van opdrachtgeverschap onderzocht. Een variant is dat de keldereigenaar zelf opdracht geeft voor het herstel van de kelder. Andere varianten zijn dat gemeente en keldereigenaar samen opdracht geven aan de aannemer, of dat de gemeente namens de keldereigenaar opdrachtgever wordt voor het herstel. In het advies over het opdrachtgeverschap heeft de werkgroep de afweging gemaakt tussen enerzijds de mate waarin keldereigenaren worden ontzorgd, de eenvoud van het herstel, de kwaliteit van het geleverde werk en de totale kosten, en anderzijds de invloed die de eigenaar nog heeft op het herstel van de kelder. Er zijn keldereigenaren die zelf de verantwoordelijkheid willen nemen voor het herstel van hun eigendom.

4.2 Advies

Het opdrachtgeverschap beleggen bij de gemeente lijkt de werkgroep de meest geschikte aanpak. Uit de pilot van de afgelopen jaren is keldereigenaren en gemeente gebleken dat kelderherstel erg ingewikkeld is. Dit komt door de complexe techniek die vereist is voor het herstel van eeuwenoude werfkelders en de samenhang in het wervengebied tussen de straat, werf, muur, kelder, kabels, leidingen enzovoorts. De wens van de gemeente om meerdere kelders tegelijk te herstellen in combinatie met werk aan muren, afwatering, kabels en leidingen, maakt het voor de keldereigenaren nog ingewikkelder. Het advies vanuit de werkgroep is dan ook om het opdrachtgeverschap geheel bij de gemeente te beleggen.

4.3 Toelichting

De werkgroep is van mening dat als de gemeente opdracht geeft aan de aannemer en de projectleiding doet, de keldereigenaren dan maximaal worden ontzorgd. De gemeente regelt alles: de inspectie van de kelder, aanbesteding van de aannemer, uitvoering van het werk, de afstemming met de eigenaren van kabels en leidingen en de nazorg. De gemeente draagt dan ook de financiële gevolgen bij risico's van meerwerk of vertraging. De werkgroep adviseert dat de invloed van de keldereigenaar wordt geborgd in een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. Daarin staan afspraken over het werk dat aan de kelder wordt gedaan, dat de gemeente opdrachtgever is voor de aannemer, de garanties en onderhoudstermijn, over de planning en de financiële bijdrage van de keldereigenaar.

5. Verdeling van de herstelkosten tussen gemeente en keldereigenaar

Het uitgangspunt voor de kostenverdeling die in 2024 is vastgesteld, is dat deze eenvoudig en aantrekkelijk moet zijn en keldereigenaren voldoende financiële zekerheid vooraf geeft. En dat bij de kostenverdeling wordt uitgegaan van een bijdrage aan de herstelkosten en niet van een schadevergoeding.

5.1 Afweging

De werkgroep heeft 3 varianten van een kostenverdeling onderzocht, namelijk: een vast bedrag vooraf, een percentage van de herstelkosten achteraf of een jaarlijkse vaste bijdrage. De werkgroep heeft bij de vergelijking de afweging gemaakt tussen zekerheid vooraf, eenvoud, eerlijk en aantrekkelijk. Dat bleek geen makkelijke zoektocht. Zekerheid vooraf en eenvoud wijzen in de richting van een vast bedrag vooraf voor iedere keldereigenaar. Maar dan wordt er geen rekening gehouden met de grootte van de kelder, de hoeveelheid schade die wordt aangetroffen en of hoe de kelder wordt gebruikt. Keldereigenaren vinden dat niet eerlijk. Een vast percentage van de herstelkosten zou eerlijker zijn. Nadeel daarvan is dat de kosten pas achteraf bekend zijn, geen zekerheid vooraf geeft, en niet eenvoudig is. Het vraagt veel administratie en kan mogelijk leiden tot verschil van mening over de hoogte van de te verdelen kosten. Een ander aspect in de afweging is de regeling niet alleen voor keldereigenaren eerlijk moet zijn, maar dat de regeling ook uit te leggen is aan de rest van de stad.

5.2 Advies

De werkgroep vindt een kostenverdeling van 80/20, overeenkomstig met de tijdelijke subsidieregeling, een redelijk uitgangspunt. Bij het vaststellen van de eigen bijdrage van de keldereigenaar stelt de werkgroep voor te werken met vooraf vastgestelde bedragen, en rekening te houden met de grootte van de kelder, hoeveel schade er moet worden hersteld, of een kelder privé of zakelijk wordt gebruikt en of een kelder zó klein is dat hij niet kan worden gebruikt. Om de keldereigenaar vooraf zekerheid te bieden over de bijdrage heeft de werkgroep een tabel opgesteld met bedragen op basis van de grootte van de kelder en een onderverdeling met weinig tot veel herstelwerk. Door te werken met differentiatie en rekening te houden met de schade en omvang, wordt de eigen bijdrage eerlijker. De werkgroep is van mening dat werken met vaste categorieën de regeling eenvoudiger toepasbaar maakt dan bij een percentage van de werkelijke herstelkosten per kelder, en de keldereigenaar financiële zekerheid vooraf biedt. De werkgroep stelt dan ook voor om de tabel op te nemen in de regeling. Wel adviseert de werkgroep om daarnaast een lager (vast) bedrag te hanteren voor kelders die niet zijn te gebruiken.

Eén werkgroepslid vindt de eigen bijdrage te hoog, onvoldoende onderbouwd en is van mening dat in de kostenverdeling rekening moet worden gehouden met de oorzaak van de schade.

5.3 Toelichting

Op basis van ervaring weten we dat het herstellen van een kelder tussen de € 160.000 en € 350.000 kost. Voor een particuliere keldereigenaar is de eigen bijdrage gebaseerd op de gemiddelde eigen bijdrage onder de tijdelijke subsidieregeling in de pilotfase: 20% van de herstelkosten. Bij het vaststellen van de bijdrage van de keldereigenaar wordt rekening gehouden met de grootte van de kelder en of er veel of weinig schade is. De eigen bijdrage start met een minimumbedrag voor alle kelders tot en met 20 vierkante meter met weinig herstelwerk. Daarna neemt de eigen bijdrage stapsgewijs toe. De eigen bijdrage kan niet groter worden dan de maximale eigen bijdrage. Die geldt voor kelders met veel herstelwerk vanaf 50 vierkante meter. Zo ontstaat voor elke kelder, op basis van de vierkante meters en de hoeveelheid schade, een vast bedrag. Voor een particuliere eigenaar ziet de verdeling er dan als volgt uit (bedragen per adres, inclusief BTW):

Eigen bijdrage	Weinig schade	Gemiddelde schade	Veel schade
Kelders tot en met 20m2	€ 25.000	€ 45.000	€ 60.000
Elke extra m2 vanaf 20 m2 tot 50 m2	+€250 p/m2	+€333 p/m2	+€333 p/m2
Vanaf 50 m2	€ 32.500	€ 55.000	€ 70.000

De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

De werkgroep vindt dat – met het ontzorgen van keldereigenaren en een gemiddelde eigen bijdrage van 20% van de herstellkosten en de voorgestelde differentiatie – de basis is gelegd voor een eenvoudige en aantrekkelijke regeling voor samenwerking bij kelderherstel. Dat neemt niet weg dat een eigen bijdrage tussen de € 25.000 en € 70.000 veel geld is. Eigenaren zullen een afweging maken. De kans bestaat dat sommigen hun kelder niet willen laten herstellen. Bijvoorbeeld als een kelder weinig schade heeft, de eigenaar de kelder niet of niet intensief gebruikt of omdat de timing van herstel niet uitkomt.

5.3.1 Wat is veel of weinig schade

Kelders worden standaard in de categorie ‘gemiddeld herstelwerk’ ingedeeld, behalve als er veel of weinig schade is. Er is sprake van weinig schade als de kelder in een goede staat van onderhoud verkeert en de gebreken van binnenuit eenvoudig zouden kunnen worden hersteld. Er is sprake van veel schade als de kelder zo onstabiel is dat er een ondersteuningsconstructie is of moet worden aangebracht of als een kelder één of meer constructieve scheuren in de draagmuren heeft.

5.3.2 Vooraf vaste afspraak en indien minder herstel nodig: lagere bijdrage

Het is de wens van de werkgroep om de eigen bijdrage zoveel mogelijk vooraf af te spreken (zekerheid vooraf). De werkgroep begrijpt ook dat we pas kunnen zien hoe groot de schade werkelijk is als de kelder is open gegraven. De werkgroep is geen voorstander van het verhogen van de eigen bijdrage als er meer schade is dan verwacht. De werkgroep adviseert om bij kelders waar tijdens de inspectie de omvang van het herstelwerk goed valt te beoordelen, de eigen bijdrage door gemeente en keldereigenaar vast te stellen in de bijbehorende categorie. Is er na het open graven van de kelder toch meer herstel nodig, dan is het risico voor de gemeente. Bij kelders waar de schade tijdens de inspectie niet goed is te beoordelen (bijvoorbeeld door een dikke stuc laag of aftimmering) wordt de bijdrage vooraf in de categorie ‘veel schade’ vastgesteld. Het kan dan nooit hoger worden dan die categorie. In beide gevallen is het de wens van de werkgroep om, als na het opengraven van de kelder blijkt dat het herstel dat nodig is in een lagere categorie valt dan vooraf is afgesproken, de eigenaar de lagere bijdrage betaalt.

5.3.3 Uitzonderingen

In principe betalen alle eigenaren bij gelijke grootte en gelijke schadecategorie eenzelfde netto eigen bijdrage. De werkgroep adviseert daarom dat financiële voordelen voor commerciële partijen en eigenaren die subsidie krijgen van de RCE, in meerdering worden gebracht op de eigen bijdrage van deze eigenaren.

Een lid van de werkgroep is van mening dat geen onderscheid moet worden gemaakt tussen particuliere en zakelijke eigenaren, omdat dit volgens hem niet strookt met het wettelijk bepaalde gelijkheidsbeginsel. En de uitvoerbaarheid zeer complex is door alle fiscale uitzonderingsmogelijkheden.

In het kader van een aantrekkelijke regeling waarbij kosten voor de eigenaar niet te hoog zijn, adviseert de werkgroep om voor een kelder die zo laag of klein is dat de eigenaar hem praktisch niet kan gebruiken een veel lagere eigen bijdrage te vragen. Voorgesteld wordt om 50% van de laagste eigen bijdrage voor reguliere kelders te nemen. Een particuliere eigenaar betaalt dan voor zo'n kelder een eigen bijdrage van € 12.500.

Een lid van de werkgroep is van mening dat de lagere bijdrage voor een kelder die niet te gebruiken is omdat deze te klein is, ook moet gelden voor kelders waarvan de eigenaren ieder een stukje van de werfkelder hebben voor opslag. Een ander lid is van mening dat de lagere bijdrage ook moet gelden voor kelders die te vochtig zijn, en/of geen ramen en/of ventilatiemogelijkheden heeft.

5.3.4 Wervenfonds

Bij de subsidieregeling was het voor eigenaren mogelijk om voor de financiering van de eigen kosten een lening aan te vragen bij het Utrechts Wervenfonds. De werkgroep ziet graag dat het Utrechtse Wervenfonds blijft bestaan voor de financiering van de eigen bijdrage. Het Wervenfonds is onderdeel van het Nationaal Restauratiefonds. Het biedt de mogelijkheid om tegen lage rente een hypothecaire lening af te sluiten, speciaal voor eigenaren die hun kelder willen laten herstellen. Als de eigenaar het pand verkoopt, kan hij het restant van de lening aflossen.

5.3.5 Betalingsschema

De werkgroep stelt voor om keldereigenaren een kleine aanbetaling te laten doen bij het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst. Het resterende bedrag wordt betaald bij aanvang en afronding van het herstelwerk.

6. Planning van het kelderherstel

Het herstel van alle kelders en muren in het wervengebied duurt ongeveer 25 jaar. Het uitgangspunt is dat de gemeente een samenhangende planning maakt van het werk aan rijtjes kelders, muren, kabels en leidingen tegelijk (we spreken van een 'blok').

6.1 Afweging

De werkgroep herkent het dilemma tussen individueel herstel en een gecombineerde aanpak. Door zo veel mogelijk werk met werk te combineren maakt de gemeente minder kosten, is er minder overlast in de binnenstad en is het risico op schade in de omgeving kleiner. De werkgroep steunt de gecombineerde aanpak, ook al geeft dit keldereigenaren minder flexibiliteit in de planning van het herstel van hun kelders.

6.2 Advies

De werkgroep stelt voor dat de gemeente jaarlijks de uitvoeringsplanning van kelderherstel maakt voor de komende 4 jaar. Het maken van zo'n meerjarige, samenhangende planning noemen we 'programmeren'. Kelders die in het 4-jarenplan staan, worden hersteld. Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met uitzonderlijke gevallen, waarbij die kelders wél buiten het 4-jarenplan om kunnen worden hersteld; er zijn altijd eigenaren die vanwege uitlopende redenen niet kunnen wachten op de reguliere planning. De werkgroep zou graag zien dat met een eigenaar die is opgenomen in het 4-jarenplan direct contact wordt opgenomen. Ook adviseert de werkgroep om 2 jaar voor een mogelijke start van de uitvoering een intentie naar elkaar uit te spreken om echt tot kelderherstel over te gaan en om 1 jaar voor de beoogde start van de uitvoering de samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Als laatste adviseert de werkgroep om keldereigenaren die zichzelf hebben gemeld voor kelderherstel, maar waarvoor de urgentie nog niet hoog genoeg is en/of die niet zijn te combineren

met ander werk, deze wel te registreren en periodiek mee te nemen in de afweging om te komen tot een uitvoeringsplanning. De keldereigenaar hoeft zich dan niet ieder jaar opnieuw aan te melden voor herstel.

6.3 Toelichting:

De programmering ziet er schematisch zo uit:



- Ieder jaar inventariseert de gemeente wat er in het wervengebied allemaal moet worden hersteld. Keldereigenaren kunnen zichzelf ook aanmelden voor inspectie en herstel van hun kelders. Dit resulteert in een 'longlist' met daarop de kelders die door de eigenaren voor herstel zijn aangemeld, de plannen van de nutsbedrijven met kabels en leidingen en een lijst van muren en kelders waarvan de gemeente zelf (o.a. na inspecties) vindt dat ze aan herstel toe zijn.
- Op basis van een aantal criteria bepaalt de gemeente vervolgens welke delen van het wervengebied in de eerstkomende 4 jaar worden hersteld. Criteria zijn onder meer de urgentie van het herstel, veiligheid, behoud van het erfgoed en de mogelijkheid om meerdere kelders te combineren met het herstel van muren, afwatering, kabels en leidingen.
- Alleen voor de kelders die in het 4-jarenplan komen, start de voorbereiding van het herstel. Alle overige kelders staan in de wacht tot ze later in een 4-jarenplan zijn opgenomen, tenzij er toch een dringende noodzaak ontstaat ze eerder te herstellen.
- Tijdens de voorbereiding, ongeveer 2 jaar voor het herstel begint, maken de keldereigenaar en gemeente een intentieafpraak. Hierin spreken beide partijen uit dat ze willen samenwerken aan het herstel van de kelder.

Het is volgens de werkgroep raadzaam om een uitzondering te maken voor kelders waarbij sprake is van ernstige lekkage en constructieve gebreken. Het moet mogelijk blijven om deze urgente kelders, voordat een blok is opgenomen in het 4-jarenplan, individueel te herstellen. Dat zou volgens de werkgroep ook moeten gelden voor kelders die kunnen worden meegenomen met een eenmalig groot project zoals de verbouwing van een pand of, bij commercieel vastgoed, aflopen van de huurperiode.

6.4 Herstel buiten de 4-jarenplanning

Een keldereigenaar is verantwoordelijk om de kelder te onderhouden, maar is niet verplicht om mee te doen aan het kelderherstel en waterwerend maken, tenzij sprake is van een onveilige situatie of een groot risico voor behoud van erfgoed. De werkgroep is van mening dat als een keldereigenaar niet wil meedoen binnen de 4-jarenplanning, waardoor de kelder komt te liggen in een blok dat is hersteld, hij zich later alsnog bij de gemeente moet kunnen melden met de vraag de kelder alsnog te herstellen. De werkgroep ziet echter ook dat dit betekent dat er opnieuw kosten worden gemaakt. Zo moet bijvoorbeeld de straat alleen voor deze eigenaar (opnieuw) worden open gegraven, moeten bereikbaarheidsmaatregelen speciaal voor deze ene kelder worden genomen en zijn er voorbereidingskosten. De werkgroep vindt het redelijk dat eigenaren die nu niet meedoen en later toch willen herstellen een hogere eigen bijdrage betalen om de extra kosten te dekken.

7. Samenwerkingsovereenkomst: afspraken tussen gemeente en keldereigenaar

De samenwerkingsovereenkomst zorgt ervoor dat de gemeente en de keldereigenaar gezamenlijk werken aan het herstel en onderhoud van de historische kelders, waarbij heldere afspraken worden gemaakt over samenwerking, kostenverdeling, uitvoering en planning.

7.1 Afweging

Keldereigenaren vinden het belangrijk om vooraf te weten wat er aan de kelder wordt hersteld, in welke staat de kelder wordt opgeleverd, hoe hoog de bijdrage is die zij moeten betalen en wat er gebeurt in geval van een verschil van mening over het werk of de kosten. Voor de gemeente is van belang dat het werk kan doorgaan volgens de planning, de kosten worden beheerst, er minder overlast en schade is in de omgeving en er goede afspraken worden gemaakt over onderhoud en beheer van de kelder.

7.2 Advies

Het is de wens van de werkgroep afspraken op te nemen in de samenwerkingsovereenkomst. De werkgroep ziet graag dat de gemeente en de keldereigenaar een jaar voor start uitvoering de samenwerkingsovereenkomst ondertekenen.

7.2.1. Garantie en onderhoud

Tijdens de bijeenkomsten van de werkgroep is gekeken naar het moment van afronding en de garantie op het werk. De werkgroep is van mening dat een onderhoudstermijn van 1 jaar op het herstelwerk en een garantie van 10 jaar op de waterwerende laag nodig zijn om eigenaren te laten zien dat kwaliteit wordt geleverd. Mocht er een gebrek zijn dan neemt de gemeente contact op met de aannemer die zorgt dat het probleem wordt opgelost. Geadviseerd wordt om deze termijnen en afspraken op te nemen in de samenwerkingsovereenkomst.

7.2.2 Geschillen

Ook heeft de werkgroep gekeken naar het oplossen van eventuele geschillen. Geadviseerd wordt om een onafhankelijke adviescommissie in te richten die over de hoogte van de eigen bijdrage of over de uitvoering van het kelderherstel door de keldereigenaar kan worden benaderd, nadat een gesprek met de bouwbegeleider en projectleider, advisering door de bouwmeester en bemiddeling van de wervenmeester niet tot een oplossing hebben geleid. Tevens adviseert de werkgroep deze adviescommissie een rol te geven in de begeleiding van gemeente en keldereigenaren en de evaluatie van de uitvoeringsregeling. De werkgroep geeft aan dat een adviescommissie alleen is voor die gevallen waar de gemeente en keldereigenaar er samen niet uitkomen. Deze commissie moet dan het college van B en W een zwaarwegend advies kunnen geven.

7.2.3 overige afspraken

Daarnaast adviseert de werkgroep om in ieder geval deze afspraken tussen gemeente en keldereigenaren op te nemen:

- Opdrachtgeverschap: de keldereigenaar geeft de gemeente opdracht de kelder constructief te herstellen. De gemeente treedt op als opdrachtgever voor de aannemer, houdt toezicht op de uitvoering en informeert de keldereigenaar over de voortgang. Voorts coördineert de gemeente de herstelwerkzaamheden.
- Resultaat: na het werk is de kelder constructief hersteld en het gewelf (opnieuw) waterwerend gemaakt.
- Overzicht van herstelwerkzaamheden: er wordt een overzicht gemaakt met daarin de belangrijkste werkzaamheden. De eigenaar geeft in de samenwerkingsovereenkomst aan welke extra

werkzaamheden uitgevoerd moeten worden, waarbij is opgenomen welke werkzaamheden tegen bijbetaling zijn.

- Kostenverdeling: op basis van de tabel blijkt welke eigen bijdrage voor de keldereigenaar van toepassing is, deze wordt opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.
- Planning en uitvoering: de beoogde planning voor de uitvoering wordt vastgelegd. De keldereigenaar moet de kelder op tijd ontruimen en toegankelijk maken voor de aannemer.
- Vergunningen: de gemeente regelt de benodigde vergunningen en ziet erop toe dat de aannemer zich aan de regels houdt.
- Informatie: Als de kelder is open gegraven, de bitumenlaag is verwijderd en alle schades zichtbaar zijn gemaakt, informeert de gemeente de eigenaar over de schade. Er is een tweede schouw nadat het booggewelf is hersteld, voordat de waterwerende laag wordt aangebracht. Nadat de nieuwe waterwerende laag opnieuw is aangebracht en de drainage is aangelegd, volgt een derde schouw. Naast de keldereigenaar zijn de bouwmeester, projectleider en aannemer bij de schouw aanwezig. Een schouw is puur informatief, de eigenaar hoeft zelf niks te besluiten over het herstel.
- Beëindiging en overdracht: de overeenkomst kan alleen door de gemeente worden beëindigd onder strikte voorwaarden, bijvoorbeeld bij onvoorziene planningsproblemen. Bij verkoop van het pand is de keldereigenaar verplicht de gemaakte afspraken over te dragen aan de nieuwe eigenaar.
- Schadevergoeding: bij herstel van de kelder maakt de keldereigenaar geen aanspraak meer op enige vorm van schadevergoeding van de gemeente.
- Verantwoordelijkheden en eigendom: de keldereigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de kelder, de gemeente voor de muur aan de grachtzijde en van de openbare weg boven de kelder. Beide partijen leggen de eigendomssituatie vast in een notariële akte om toekomstige onduidelijkheden te voorkomen.

7.3 Voorkomen van schade

De kelders zijn 900 jaar oud, zijn monumenten met een bijzondere, kwetsbare constructie die los van elkaar staan en ondiep op een zandlaag zijn gefundeerd. Als nieuwe schade, na de herstelwerkzaamheden ontstaat, is waarschijnlijk niet aan te tonen waardoor en door wie deze is veroorzaakt. In de pilotfase hebben we geleerd er vele oorzaken voor schade aan kelders, waar de gemeente geen invloed op heeft en niet door de gemeente zijn veroorzaakt.

De werkgroep vraagt de gemeente om maatregelen te blijven nemen om schade aan kelders door derden te voorkomen, zoals door te zwaar verkeer en door graven in de weg en aan keldereigenaren om hun kelders goed te onderhouden en beheren, zodat nieuwe schade wordt voorkomen.

8. Wat is er gedaan als het werk klaar is?

Wanneer het herstelproject is afgerond, zijn de muren en het gewelf hersteld, is de waterwerende laag vernieuwd en de afwatering in orde. Ook de werf-/kluismuur en de weg erboven zijn opgeknapt. Als door het werk aan de kelder stucwerk is verwijderd of beschadigd, wordt dit hersteld.

Het doel van de regeling is herstel van schade, veiligheid en het behoud van erfgoed. De werkgroep erkent dat werkzaamheden die de kelder geschikt maken als woon- of bedrijfsruimte, buiten het herstelproject vallen. De afwerking, isolatie, ventilatie, verwarming en het aanbrengen van keukens, sanitair of verlichting zijn voor rekening van de keldereigenaar. Extra afwerking van de muren en het gewelf kunnen tegen bijbetaling door de aannemer die de kelder herstelt worden gedaan. Al het andere moet de keldereigenaar zelf regelen.

8.1 Loket

De werkgroep adviseert bij de gemeente een loket in te richten waar keldereigenaren voor, tijdens en na het herstel terecht kunnen met vragen over onder meer schade, lekkage, herstel, onderhoud en gebruik van werfkelders.

8.2 Schade of lekkage buiten de garantietermijn

Het bezit van eeuwenoud erfgoed brengt met zich mee dat op ieder moment (opnieuw) schade of lekkage kan ontstaan. Geadviseerd wordt dat een eigenaar bij schade of lekkage altijd contact kan opnemen met de gemeente. Deze doet dan een inspectie om de ernst van de situatie vast te stellen, als basis voor advies aan de eigenaar.

De werkgroep vindt dat lekkage tussen de werf-/kluismuur en de kelder een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van de gemeente en de keldereigenaar. Samen moeten zij het probleem verhelpen. De werkgroep stelt dan ook voor dat zij de kosten van die werkzaamheden ieder voor de helft delen. In het kader van ontzorgen ziet de werkgroep wel graag dat de gemeente opdracht en sturing aan de aannemer geeft.

Een lekkage in het keldergewelf of tussen de aansluiting van de kelder en de gevel van het pand is de verantwoordelijkheid van de keldereigenaar die daarvoor zelf de kosten draagt. De werkgroep ziet in die gevallen graag dat de gemeente de eigenaar advies geeft over de aanpak van de lekkage, maar ook dat de gemeente de aannemer een opdracht geeft en zorgt voor de aansturing. De rekening is, wat betreft de werkgroep, dan geheel voor de eigenaar.