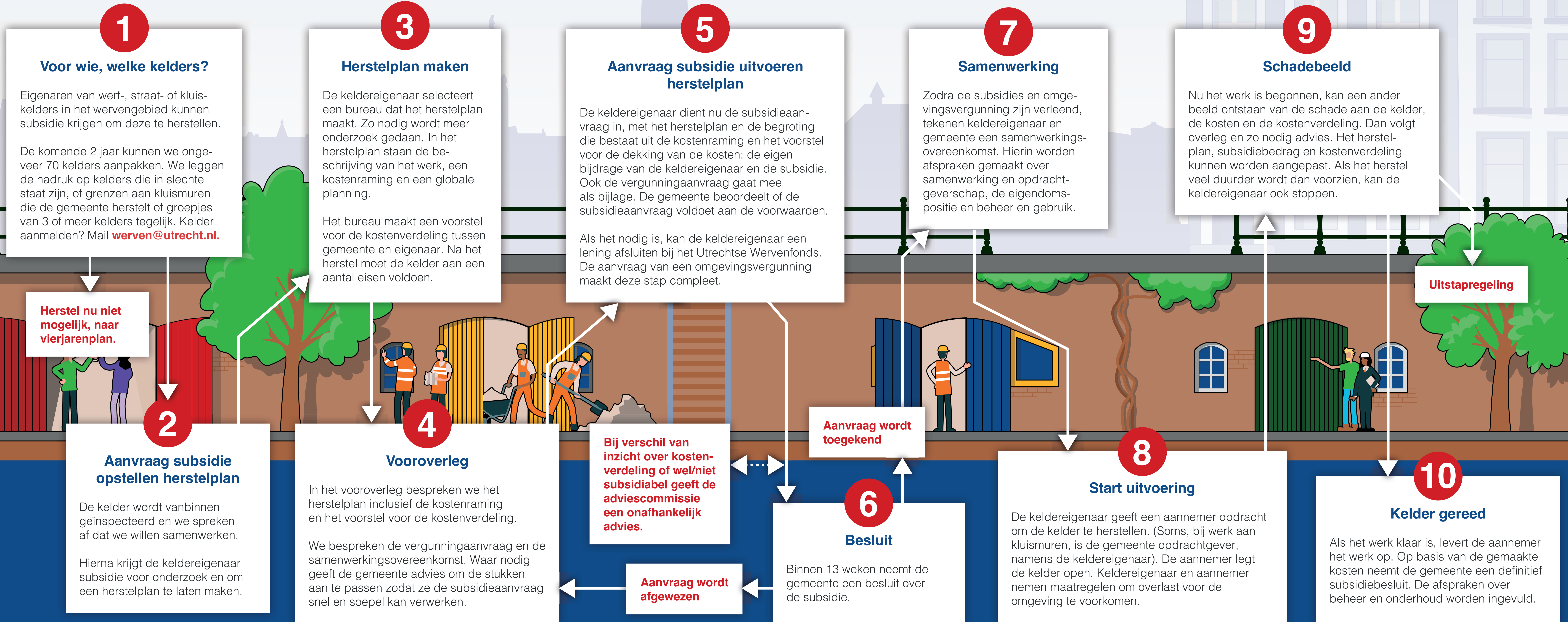


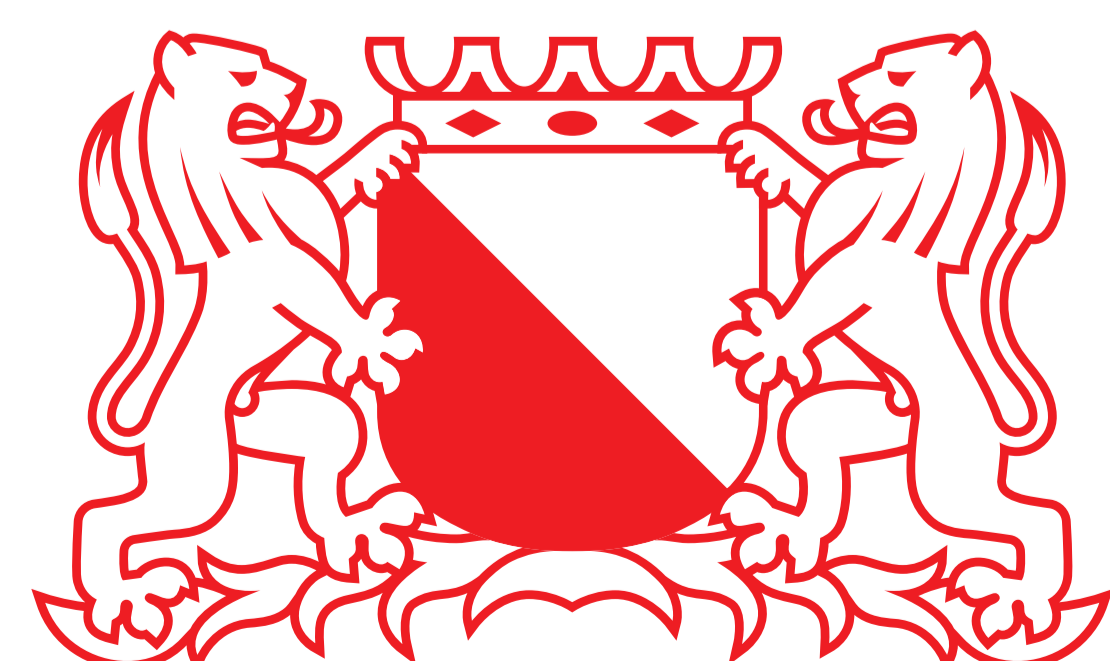
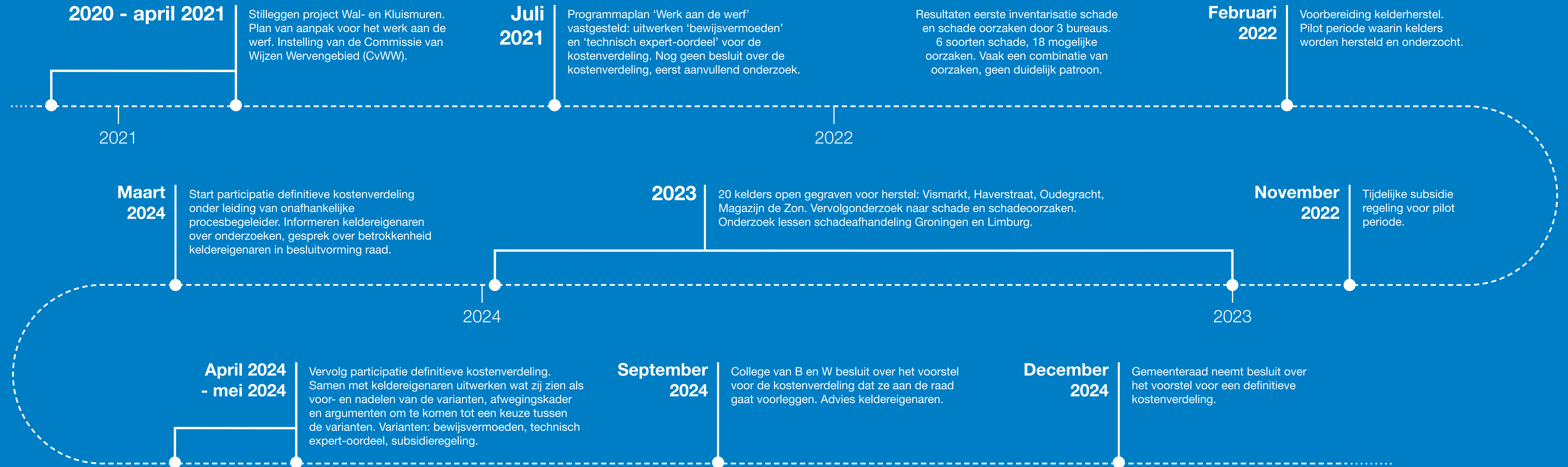
**Maart 2024**

# Werken aan een mooi en veilig wervengebied

Uw werf-, straat- of kluis-kelder herstellen in 10 stappen



# Kostenverdeling kelderherstel 2020–2024



# Advies Commissie van Wijzen Wervengebied

## Advies

### **Eigendom:**

de eigenaren van panden die zijn verbonden met de aangrenzende kelders onder de straat zijn eigenaar van deze kelders. De gemeente is eigenaar van kelders die niet in verbinding staan met een aangrenzend pand.

### **Verantwoordelijkheden:**

keldereigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van hun kelders en dragen de kosten. Schade aan de kelders die is ontstaan door het tekortschieten van de gemeente in háár taak, komt voor rekening van de gemeente.

### **Samenwerking:**

richt voor de samenwerking een stichting op waarin vertegenwoordigers van eigenaren en gemeente samen verantwoordelijk zijn voor de uitvoering.

### **Zorg- en burenplicht:**

gemeente heeft onvoldoende invulling heeft gegeven aan haar zorgplicht en burgenplicht. Er een gebrek aan vertrouwen van eigenaren in de gemeente.

### **Bewijsvermoeden:**

ga bij de verdeling van de kosten voor herstel van kelders uit van een bewijsvermoeden zoals dat is geregeld voor schade aan gebouwen door de gaswinning in Groningen.

## Wat is daarmee gedaan?

Wordt toegepast bij vaststellen van eigendom.

Overgenomen door gemeente. Keldereigenaar is opdrachtgever voor herstel kelder. Gemeente betaalt mee in de vorm van subsidie.

In eerste instantie overgenomen. Later aangepast op voorstel van keldereigenaren. Zij geven aan zelf te willen besluiten over de eigen kelder. Samenwerkingsarrangement.

Gemeente erkent het beeld. Invullen van zorgplicht en burenplicht wordt een van de speerpunten in het programmaplan Werk aan de Werf.

Nog geen besluit over kostenverdeling. Eerst meer kennis nodig over schade en schade oorzaken. Bewijsvermoeden is 1 van 3 varianten die worden afgewogen. Raad neemt een besluit in december 2024.

# Juli 2021, opdracht van de gemeenteraad

De opdracht van de gemeenteraad is 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 (...).”

De raad neemt nog geen besluit over de kostenverdeling omdat er onvoldoende kennis is over de schade aan kelders en de oorzaken daarvan. Er wordt eerst aanvullend onderzoek gedaan naar de oorzaken van schade aan het erfgoed, de complexiteit en samenhang.



# Kostenverdeling

## kelderherstel 3 varianten



### 1. Bewijsvermoeden (advies Commissie van Wijzen Wervengebied).

- Van scheuren of lekkages wordt vermoed dat ze het gevolg zijn van oorzaken waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Gemeente moet aantonen dat schade is veroorzaakt door toedoen eigenaar.
- Keldereigenaar hoeft geen onderzoek naar schadeoorzaak te laten doen en hoeft niet aan te tonen dat de schade door toedoen van de gemeente is ontstaan.
- Bij niet-constructieve schades en vochtdoorslag door de vloer ligt bewijsvermoeden bij de eigenaar.
- Uitzonderingen: kosten bitumenlaag 50:50 verdelen. Bewijsvermoeden alleen voor kelders die in de jaren 90 waterdicht zijn gemaakt.

### 2. Technisch expertoordeel (variant in raadsbesluit april 2021):

- Expert doet bij elke afzonderlijke kelder onderzoek naar schade oorzaken.
- De kostenverdeling kan elke denkbare verhouding aannemen.
- De expert is onafhankelijk van de eigenaar en de gemeente.
- Rol van de expert is beperkt tot een technische beoordeling van de schadeoorzaak, maar kan ook worden uitgebreid met toewijzing kosten aan gemeente en/of eigenaar.

### 3. Subsidie (huidige regeling):

- Financiële bijdrage aan kelderherstel. Doel is behoud van erfgoed, herstel van schade, en voorkomen van onveilige situaties.
- Keldereigenaar vraagt op basis van een herstelplan subsidie aan en zorgt voor het herstel van schade en waterdicht maken van de kelder. De gemeente helpt de keldereigenaar daarbij, niet alleen met subsidie maar ook met advies en hulp bij de uitvoering.
- Vaste kostenverdeling zonder uitgebreid technisch onderzoek naar schadeoorzaak.

# Overzicht onderzoeken

## Overzicht onderzoeken:

Locatiebezoeken uitvoering

Onderzoek schade en oorzaken  
Expertbeoordeling constructieve  
Veiligheid Bepaling belastbaarheid  
kelders

Trendanalyse

Historisch onderzoek

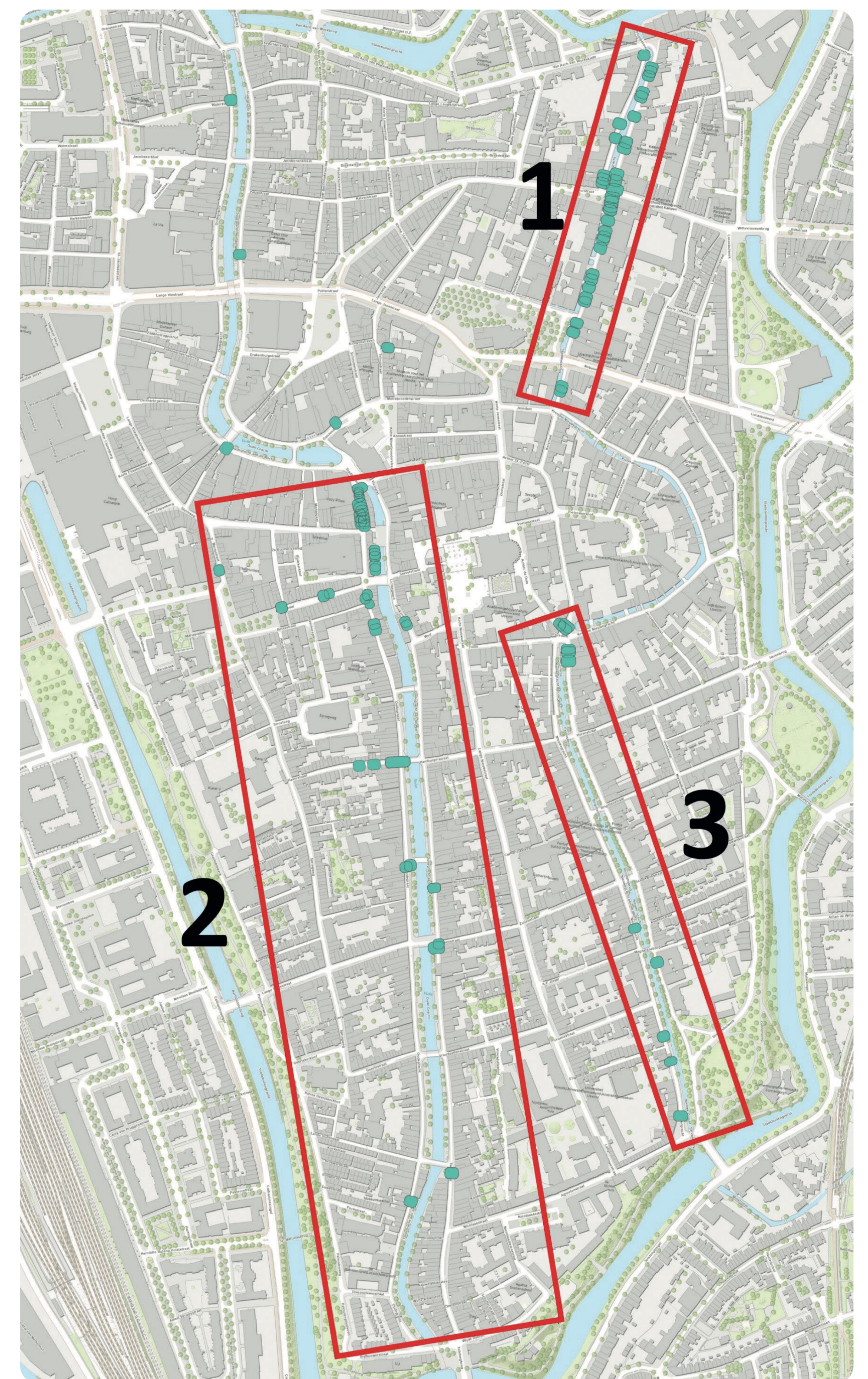
Schadeboek

Uitwerken onderzoeken in kostenverdeling

Toepassen op 9 kelders



## Vervolgonderzoek: nadruk op deze kelders.

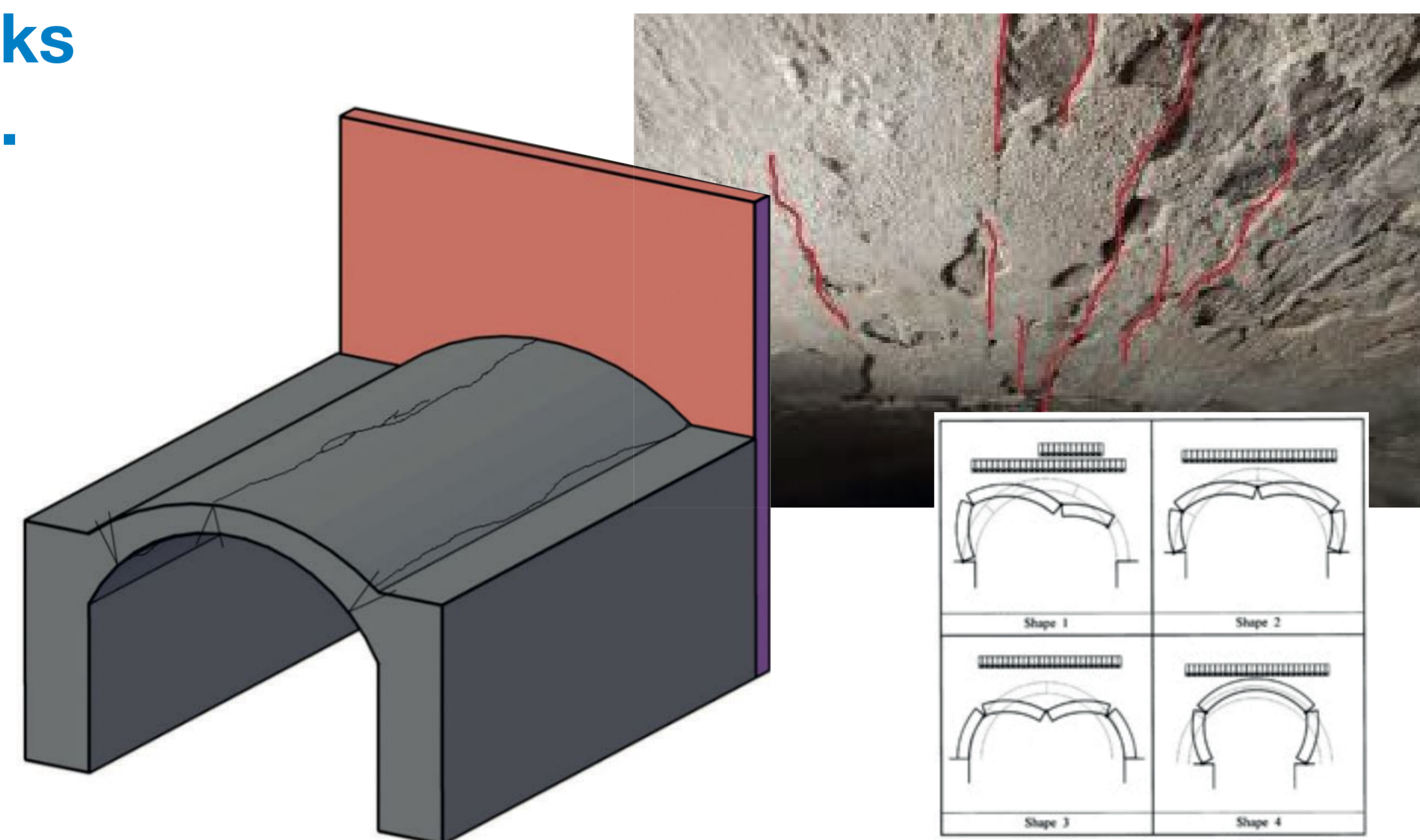


2023–2024: aanvullend  
onderzoek in kelders die  
zijn opengegraven.

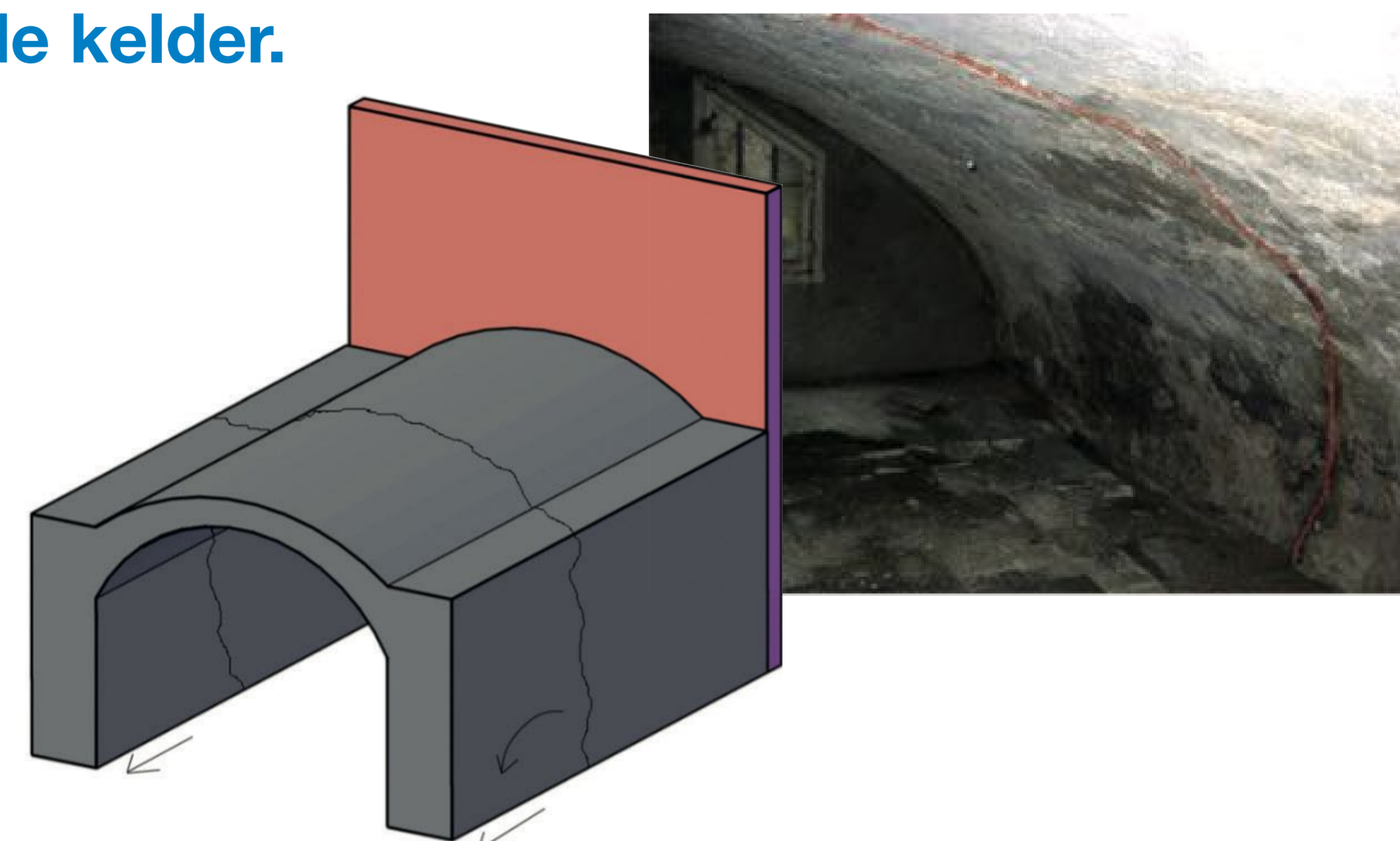
# Schade aan kelders

## 6 typen scheuren

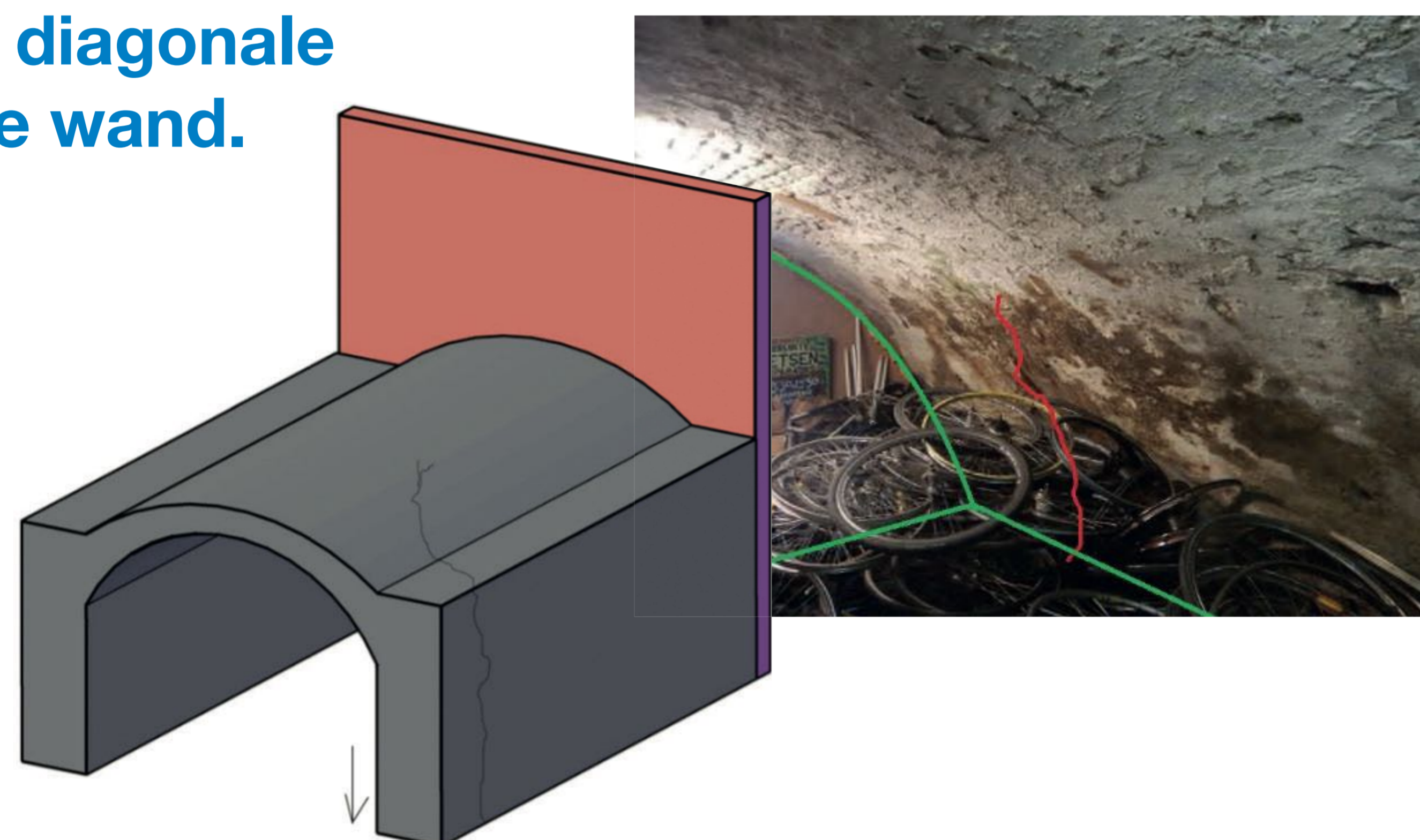
Scheur haaks op de boog.



Knik in de kelder.



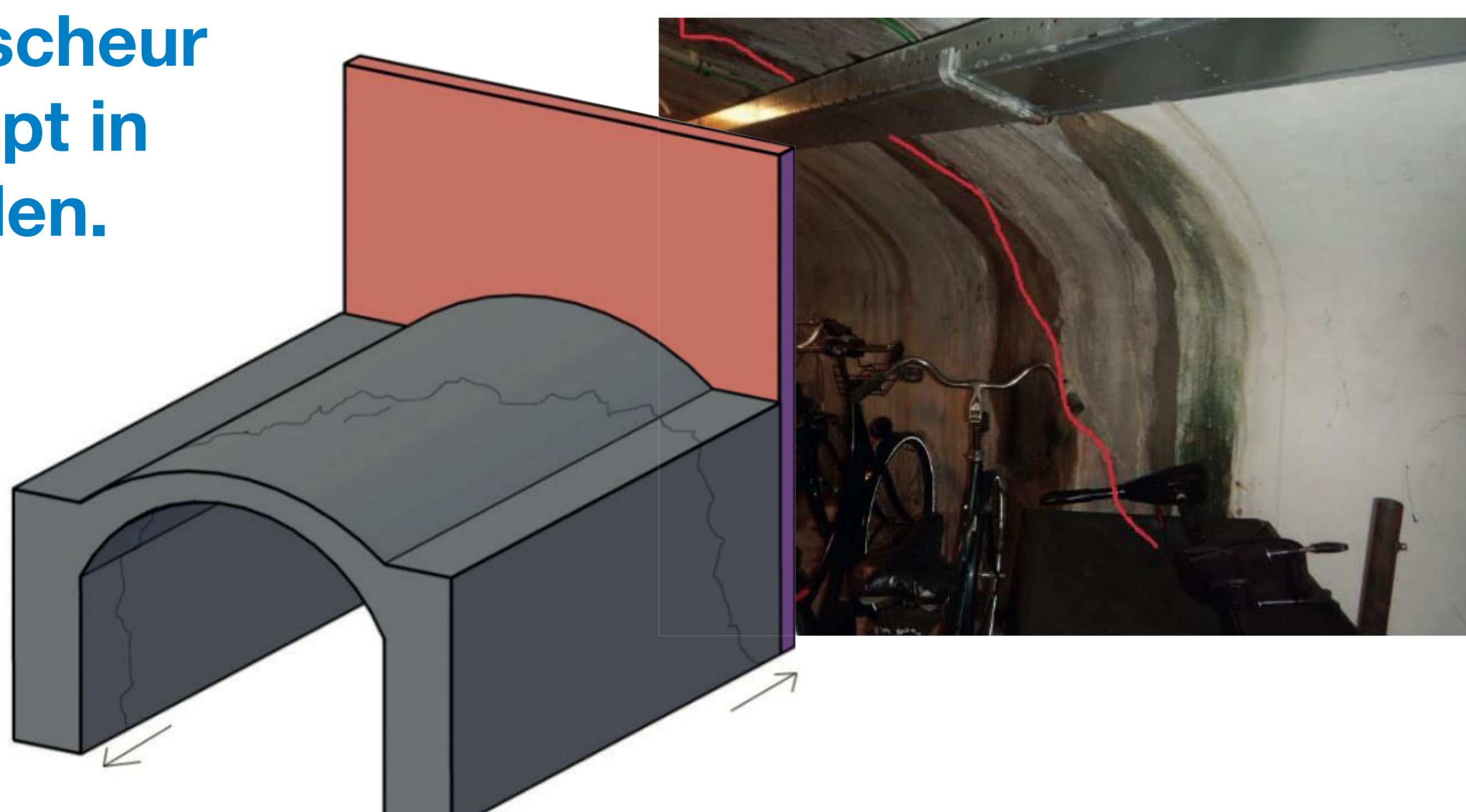
Verticale of diagonale scheur in de wand.



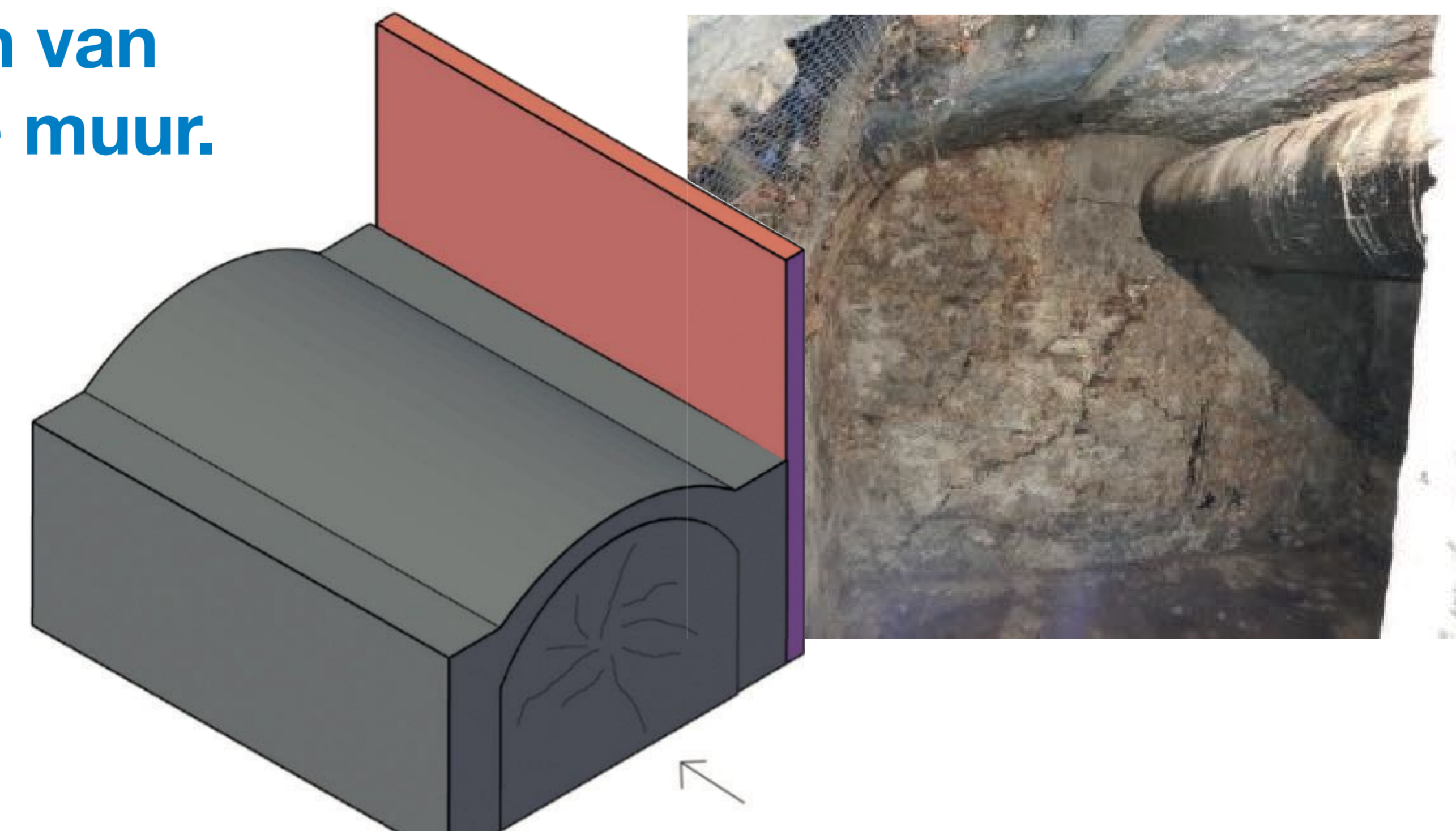
Scheur in steunwand of steunberen, leidingen.



Diagonale scheur die doorloopt in beide wanden.



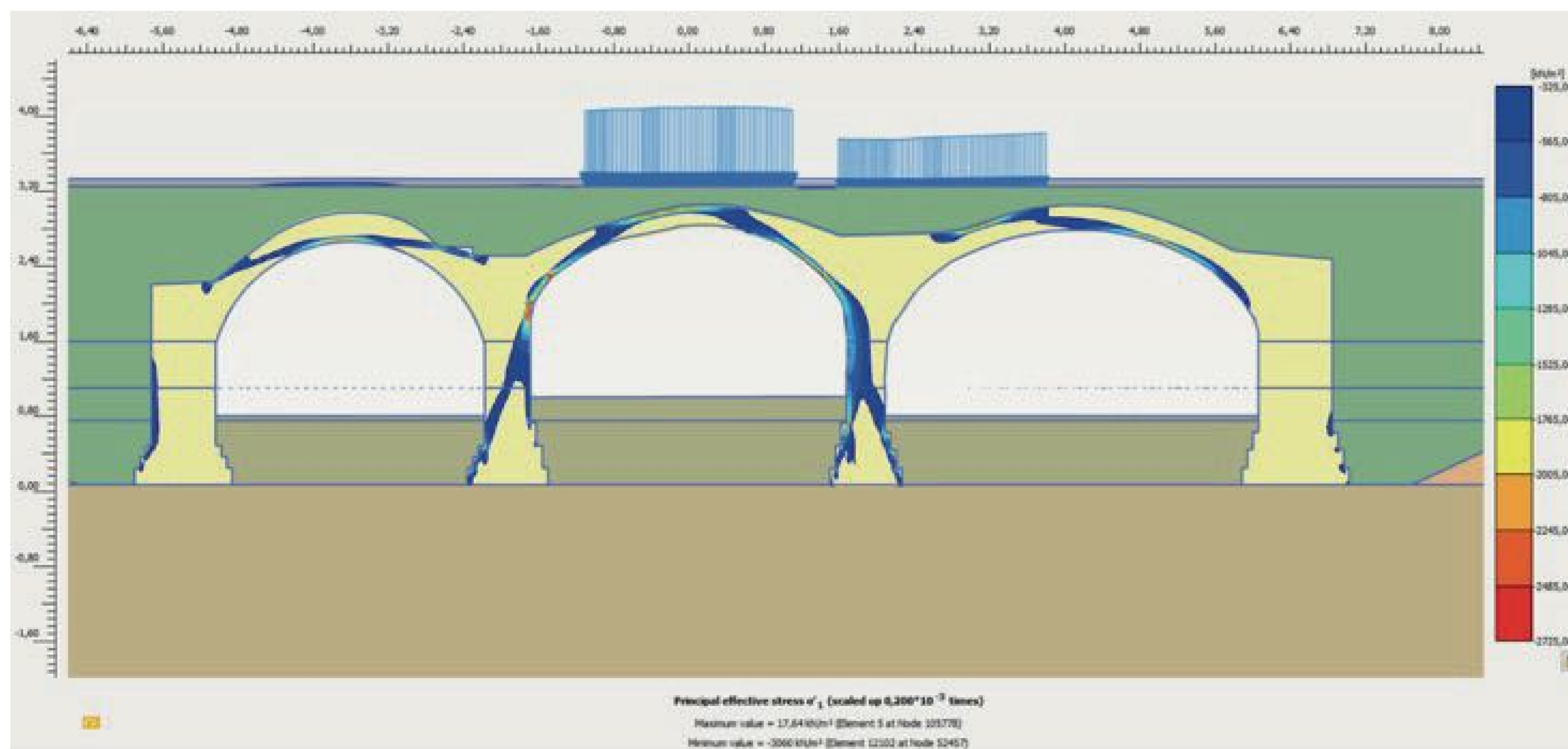
Uitbuiken van de blinde muur.





# Vervolgonderzoek invloeden van buitenaf

Model kelders met verkeersbelasting



Kaartlagen voor bomen, nutsleidingen.



Aanleg van het grachtriool in de 80-er jaren



# Onderzoek AEF

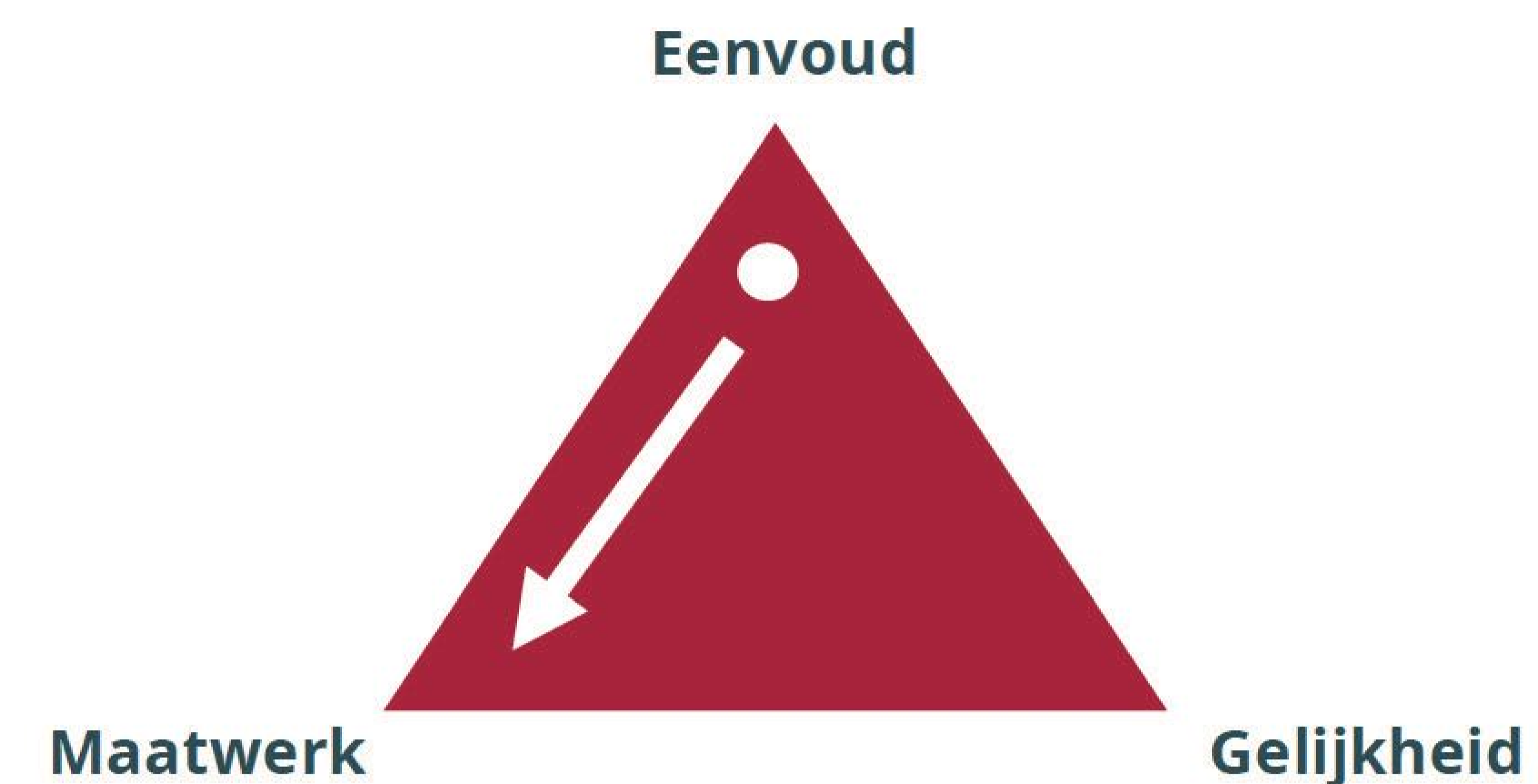
Lessen uit schadeafhandeling in Groningen en Limburg. Hoe verschilt de aanpak voor de werven van andere hersteloperaties (schade door aardbevingen Groningen, overstroming Limburg) door de overheid, en wat is het risico dat knelpunten als in Groningen en Limburg zich ook in Utrecht voordoen?

## Trilemma bij hersteloperaties

Eenvoud, maatwerk en gelijkheid.

- Protocollisering en juridisering.
- Snelheid delft het onderspit.
- Uitvoeringskosten rijzen de pan uit.

Er zit spanning tussen ruimhartig en verantwoorde besteding publieke middelen.



## Wat ging er mis in Groningen en Limburg?

1) Een knellend (wettelijk) kader

2) Te veel op het bordje van de burger

3) Verwachtingsmanagement schiet tekort

4) De overheid komt tegenover de burger te staan

## Hoe gaat het in Utrecht?

1) Juridisch kader gericht op herstel ipv aansprakelijkheid

2) Aanpak nog complex, ontzorging kan beter

3) Gemeente transparant over lerende aanpak

4) Verhouding met eigenaren steeds beter

## Conclusies

1

De Utrechtse aanpak is in vormgeving en opzet duidelijk anders dan recente vergelijkbare operaties: focus op herstel van erfgoed, vooruitkijken ipv. terugkijken, voorkomen van juridisch conflict en pragmatische benadering van kostenverdeling.

2

Het risico dat een aantal van de belangrijkste knelpunten uit andere operaties zich ook in Utrecht voordoen, lijkt niet heel groot. Vooral de ontzorging van eigenaren, en de rolverdeling tussen hen en de gemeente, is het grootste aandachtspunt.

3

Tegelijkertijd blijven er uitdagingen, zoals: hoe voorkomen we juridisering? Wat is een eerlijke bijdrage uit publieke middelen? En hoe houden we de aanpak planbaar, uitvoerbaar en beheersbaar?

## Aanbevelingen

### 1) Over de definitieve regeling



Kostenverdeling: kies niet voor bewijsvermoeden of kostenexpert, maar hou vast aan de pilotwerkwijze



Kies voor een regeling waarin publiek geld maximaal ten goede komt aan herstel

### 2) Over ontzorging van eigenaren



Versterk de ontzorging van eigenaren en maak het proces voor hen beter navolgbaar



Ga werken met vaste directievoerders voor het aansturen van herstelwerkzaamheden

### 3) Overkoepelend over de aanpak



Versterk de gemeentelijke coördinatie, ga per rak of straat aan de slag, aan de hand van centrale planning

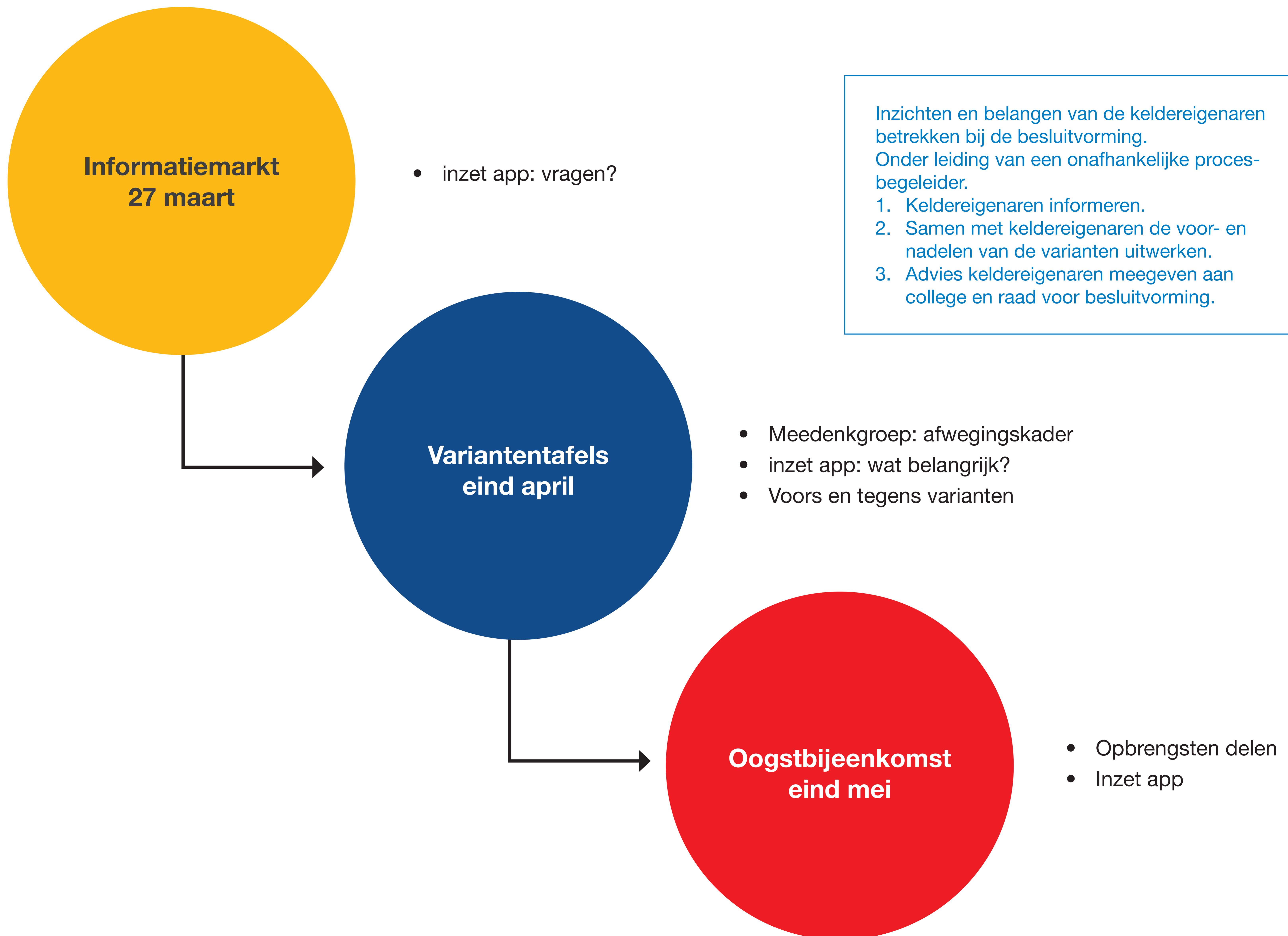


Ga na of verdere versimpeling van de aanpak mogelijk is

# Welkom!

## *Informatiemarkt kostenverdeling kelderherstel*

In gesprek over de definitieve kostenverdeling in drie rondes:



Ook online via de app: alle verslagen, informatie, vragen stellen en kennis uitwisselen.

# **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)

**Mei 2024**

Opbrengst gesprekken en bijeenkomsten tot nu toe

# Wat vinden keldereigenaren en gemeente belangrijk bij kelderherstel



## Meer ontzorgen van keldereigenaren het opdrachtgeverschap voor kelderherstel.

Keldereigenaren willen door de gemeente worden ontzorgd als zij opdrachtgever zijn voor kelderherstel, en bij de afstemming van het herstel met andere keldereigenaren en nutspartijen. Er is behoefte aan een eenvoudige, meer voorspelbare aanpak waarbij tegelijkertijd meerdere naastgelegen kelders worden hersteld, in combinatie met ander noodzakelijk werk (bv kabels en leidingen).

## Financiële zekerheid vooraf.

Keldereigenaren willen vooraf weten wat hun eigen bijdrage aan de herstelkosten is. Bij kelderherstel is de kans groot dat er meer schade is dan gedacht, kosten hoger uitvallen of schadeorzaken anders zijn.

## Een aantrekkelijke, ruimhartige regeling.

Financiële bijdrage van de gemeente maakt het voor eigenaren aantrekkelijk om kelders te herstellen.

## Een eenvoudige kostenregeling.

De regeling moet eenvoudig toe te passen zijn en keldereigenaren moeten er gemakkelijk gebruik van kunnen maken.

## Herstel van schade en behoud erfgoed.

De kostenregeling moet ertoe leiden dat het geld dat de keldereigenaar ontvangt ook daadwerkelijk wordt besteed aan herstel van kelders.

## Zo laag mogelijke proces- en uitvoeringskosten.

Het beschikbare geld moet zo veel mogelijk worden besteed aan het herstel van kelders. En zo min mogelijk aan de kosten van voorbereiding om te komen tot een kostenverdeling, onderzoeken of juridische procedures.

## Gelijktijdig andere maatschappelijke opgaven uitvoeren.

Er gebeurt veel in de binnenstad. De gemeente heeft ambities voor o.a. energietransitie, klimaat, ecologie en parkeren. Door het herstel van kelders en muren hiermee te combineren, kunnen de kosten, overlast en de kans op schade worden beperkt.

## De veroorzaker betaalt de schade.

Degene die de schade aan een kelder heeft veroorzaakt, draagt daarvoor de kosten.

### Mist u nog iets in dit lijstje?

→ Schrijf het op een geeltje en plak het op het bord hiernaast.

# Dit is ook belangrijk bij kelderherstel

U kunt nog tot 27 juni uw mening of reactie geven via:  
de Parta app, werven@utrecht.nl of een gesprek.



Scan de QR-code en  
download de Parta app.

Plak hier  
uw geeltje

A large red dashed rectangular box occupies the lower half of the page, serving as a designated area for users to place their 'geeltje' (yellow sticker). A red circular callout with the text 'Plak hier uw geeltje' and a curved arrow points from the top-left corner of this box towards the center of the page.

# Wat vinden we belangrijk, en met welke variant kunnen we dat het beste bereiken?

## Financiële zekerheid vooraf



- **Bewijsvermoeden en expert oordeel**  
Als de schadevergoeding vooraf wordt vastgesteld, zijn meerkosten voor rekening van keldereigenaar. Als de schadevergoeding achteraf wordt vastgesteld, wordt de kostenverdeling achteraf aangepast indien bij opengraven blijkt dat schadeoorzaken anders zijn.
- **Subsidie**  
Vooraf duidelijk hoe herstelkosten en meerwerk worden verdeeld.

## Een eenvoudige kostenverdeling



- **Bewijsvermoeden en expert oordeel**  
Eerst schade, oorzaken en veroorzaker bepalen (is ingewikkeld). Kan leiden tot onenigheid en juridische procedures.
- **Subsidie**  
Vooraf duidelijk waarvoor en hoeveel subsidie wordt gegeven.

## De veroorzaker betaalt



- **Bewijsvermoeden en expert oordeel**  
Uitgangspunt is dat de veroorzaker de schade betaalt. Maar op basis van de schade zijn de oorzaak en veroorzaker niet altijd vast te stellen.
- **Subsidie**  
Uitgangspunt is de verdeling van herstelkosten. Daarbij wordt niet gekeken naar schadeoorzaken en veroorzaker.

## Zo laag mogelijke proces- en uitvoeringskosten



- **Bewijsvermoeden en expert oordeel**  
Bepalen schade en schadeoorzaken kost geld. Grotere kans op juridische procedures. Kans op vertraging tijdens uitvoering, dat leidt ook tot hogere kosten.
- **Subsidie**  
Lagere proceskosten. Weinig kosten om kostenverdeling te maken. In de subsidieregeling staat hoe herstelkosten worden verdeeld.

## Dit kan met alle varianten van kostenverdeling (met samenwerkingsovereenkomst)





Opbrengst gesprekken en bijeenkomsten tot nu toe

# Verschillen, bezien vanuit de varianten

---

## Bewijsvermoeden

---

- Minder tot geen financiële zekerheid vooraf.
- Minder eenvoudig: ingewikkeld om schade en schade oorzaken te bepalen.
- Meer kosten voor technisch onderzoek om schade en schadeoorzaak aan te tonen.
- Minder eerlijk. Gemeente betaalt in sommige gevallen voor kosten die niet door gemeente zijn veroorzaakt (als de gemeente niet kan bewijzen dat de schade het gevolg is van oorzaken waarvoor zij niet verantwoordelijk is). Als de gemeente bewijst dat zij niet verantwoordelijk is, betaalt de eigenaar voor herstelkosten.

---

## Subsidie

---

- Financiële bijdrage keldereigenaar, subsidiabele kosten en subsidiebedrag vooraf bekend.
- Eerlijk en eenvoudig: bijdrage aan herstelkosten, schadeoorzaak hoeft niet aangetoond.
- Minder kosten voor technisch onderzoek om schade en schadeoorzaak aan te tonen, minder kosten voor juridische procedures.
- Relatieve hoge bijdrage van eigenaren bij kleine reparaties. (50/50 tot 50.000 euro).

---

## Expert oordeel

---

- Minder tot geen financiële zekerheid vooraf.
- Meer kosten voor technisch onderzoek om schade en schadeoorzaak aan te tonen.
- Minder eenvoudig: ingewikkeld om schade en schade oorzaken te bepalen.
- Eerlijk, als schade is vast te stellen.

---

## Voor alle varianten gelijk

---

- Gemeente kan keldereigenaar ontzorgen in opdrachtgeverschap.
  - Keldereigenaar hoeft niet schade en schadeoorzaak of aansprakelijkheid gemeente aan te tonen.
  - Gelijktijdig andere maatschappelijke opgaven uitvoeren (b.v. kabels/leidingen, energietransitie, parkeren)
  - Herstel van schade en behoud erfgoed.
  - Maatwerk en gelijke gevallen gelijk behandelen.
-

Opbrengst gesprekken en bijeenkomsten tot nu toe

# Wat vinden keldereigenaren belangrijk bij het ontzorgen bij kelderherstel?

**Keldereigenaren willen door de gemeente worden ontzorgd als zij opdrachtgever zijn voor kelderherstel.**

## Want

Opdrachtgever zijn voor kelderherstel is voor de meeste keldereigenaren veel te ingewikkeld.

- Eigenaren missen kennis en ervaring.
- Grote kans op meerwerk bij de uitvoering door andere schades of problemen: kelders zijn oud, erfgoed en vol verrassingen.
- Gelijktijdig werk door andere eigenaren, nutspartijen, gemeente.

Er is behoefte aan een eenvoudige, meer voorspelbare aanpak waarbij tegelijkertijd meerdere naastgelegen kelders worden hersteld, in combinatie met ander noodzakelijk werk (bv kabels en leidingen).

## Wat gebeurt er al aan ontzorgen?

Nu	Straks (komende maanden)	Later (vanaf 2026)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Omgevingsmanager als centraal contact.</li><li>• Gemeentelijk team ondersteunt bij aanvragen subsidies en vergunning.</li><li>• Bureaus maken (op kosten gemeente) herstelplan.</li><li>• Bouwmeester geeft advies bij herstelplan en uitvoering.</li><li>• Financiële bijdrage met subsidie.</li><li>• Wervenfonds voor lening voor eigen bijdrage tegen latere rente.</li><li>• Duidelijke procedure bij meerwerk. Meerwerk wordt vergoed.</li><li>• Informatie- en kenniscentrum, wervenkadaster.</li><li>• Subsidie voor een directievoerder die namens de eigenaar de bouw begeleidt.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vereenvoudigen proces. Bijvoorbeeld standaard herstelplannen.</li><li>• Kennis en ervaring delen. Bijvoorbeeld bijeenkomsten, team rond bouwmeester, workshops kelderherstel en beheer. Ervaring van eigenaren delen.</li><li>• Hulp bij opdrachtgeverschap. Bijvoorbeeld gezamenlijke projectleider, directievoerder.</li><li>• Een definitieve kostenregeling.</li></ul> <p><b>Schrijf uw reactie op het formulier en doe het in de box.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De gemeente en keldereigenaren selecteren een gezamenlijke projectleider, directievoerder en aannemer via een Europese aanbesteding.</li><li>• Gezamenlijk opdrachtgeverschap met 1 projectleider en directievoerder namens alle eigenaren.</li></ul> <p><b>Schrijf uw reactie op het formulier en doe het in de box.</b></p>

Opbrengst gesprekken en bijeenkomsten tot nu toe

# Onderzoek bitumenlaag

**De TU Delft heeft in opdracht van vereniging De Utrechtse Werfkelders en de gemeente Utrecht onderzoek gedaan naar de levensduur van de waterwerende laag die in de periode 1992-2002 op de kelders is aangebracht.**

- Onderzoek op 3 locaties.
- Bij de meeste proefmonsters bleek dat de waterwerende laag waarschijnlijk 50 tot 60 jaar mee kan gaan
- Op 1 locatie veel minder.
- Het onderzoek geeft nog geen inzicht waarom de kelders toch lek zijn.



# Schade aan kelders



## Schade 1

Scheuren en lekkage zichtbaar bij de overgang van buitenmuur/gevel van de woning naar de kelder toe en tussen de kelder en de werfmuur.

### Schade kan zijn beïnvloed door:

- Bouwmethode (los van pand + muur ankers).
- Autonome zetting, veroudering kelder, onderhoud.
- Niet werkende waterspuwers (lekkage).
- Onvoldoende ventilatie.
- Werkzaamheden werfmuren, walmuren, baggeren.



## Schade 4

Optrekkend vocht

### Schade kan zijn beïnvloed door:

- Autonome vochthuishouding in de kelder.
- Verlagen keldervloerniveau.
- Grondwaterstanden.



## Schade 2

Scheur in het gewelf, parallel aan de rijrichting, bij ingefreesde nuts-leiding.



### Schade kan zijn beïnvloed door:

- Verzwakking door ingefreesde gasleiding in kelder.
- Autonome zetting, veroudering kelder, onderhoud.
- Werkzaamheden werfmuren/kademuren/baggeren.



## Schade 5

Lekkage ter plaatse van scheur onder ingefreesde leiding.

### Schade kan zijn beïnvloed door:

- Verzwakking door ingefreesde gasleiding in kelder.
- Autonome zetting, veroudering kelder, onderhoud.
- Werkzaamheden werfmuren/kademuren/baggeren.



## Schade 3

Corrosie van de muurankers.

### Schade kan zijn beïnvloed door:

- Vocht.
- Onvoldoende onderhoud.
- Onduidelijkheid over zorgplicht bewoner.



## Schade 6

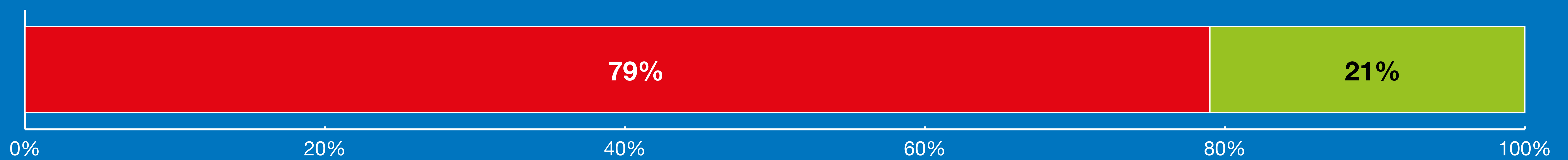
Scheur in de werfmuur door corrosie van de diefijzers.

### Schade kan zijn beïnvloed door:

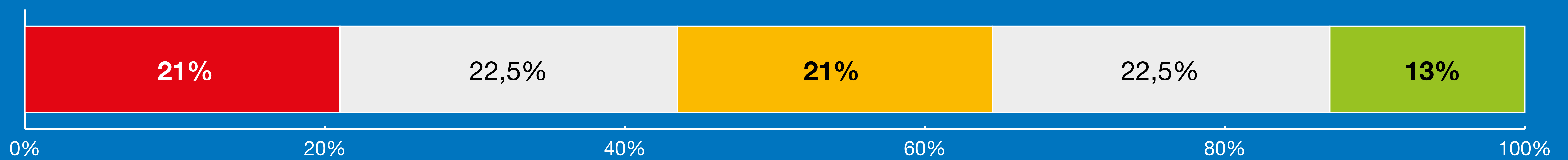
- Vocht.
- Onvoldoende onderhoud.

# Kostenverdeling voorbeeldkelder

## 1. Tijdelijke Subsidieregeling



## 2. Technisch exportvoordeel



## 3a. Bewijsvermoeden – Gemeente toont aan: eigenaar verantwoordelijk



## 3b. Bewijsvermoeden – Gemeente toont aan: niet verantwoordelijk



# Knelpunten bij schadeverdeling

- 1.** De kelders kennen een rijke historie. Daarom zijn er heel veel factoren die schade tot een complexe optelsom van gebeurtenissen maken. Schades zijn niet eenduidig bij elkaar op te tellen. Dat leidt tot arbitraire keuzes.
- 2.** Het onderscheid tussen oorzaak en aanleiding is niet duidelijk. Als er meerdere factoren zijn die tot schade leiden, is moeilijk aan te geven welke factor nu precies de doorslag geeft.
- 3.** Het is moeilijk of onmogelijk de volgorde van schades te bepalen, zodat de primaire en gevolgschades, elk met hun 'veroorzaker', niet te onderscheiden zijn.
- 4.** Het is moeilijk of onmogelijk een eerlijke verdeling te maken van de algemene kosten bij meerdere schades en -verantwoordelijken.
- 5.** De toerekening van de algemene kosten aan verbeteringen is arbitrair. Een groot deel van de algemene kosten is niet toewijsbaar aan specifieke schades, bijvoorbeeld kosten voor verkeersmaatregelen, parkeerkosten, kosten voor ontgraving en algemene kosten.
- 6.** Hoe om te gaan met aanpak van (aanliggende) kelders zonder schade?
- 7.** Er is geen directe koppeling tussen schades en herstelkosten (kostenverdeling). Een betere koppeling van herstelkosten aan schades zou zorgen voor een eerlijkere kostenverdeling.
- 8.** Wat gebeurt er in geval van toewijzing aan een derde partij (niet de gemeente)?

# Conclusies onderzoeken schade en schadeoorzaken

- 1.** Vervolgonderzoek bevestigt de uitkomst van de inventarisatie uit 2021, namelijk dat schade vaak een gevolg is van een combinatie van verschillende oorzaken. Er is in 2021 geen duidelijk patroon ontdekt in de schades aan kelders in het wervengebied.
- 2.** Uit historisch onderzoek zijn geen patronen af te leiden. Naast elkaar liggende kelders hebben andere schades.
- 3.** Uit het schadeonderzoek blijkt dat zwaar verkeer niet de (hoofd)oorzaak is van alle schades.
- 4.** De verwachting is dat als de bureaus de komende jaren meer kelders zouden onderzoeken, dit niet tot een ander beeld gaat leiden.