

Beslispunt 1

Het programmaplan wervengebied vast te stellen, waarin voor de komende periode van circa 30 jaar uitwerking wordt gegeven aan het samenhangend en gezamenlijk herstel en behoud van het wervengebied, waaronder:

- a. de samenwerking tussen gemeente, (kelder)eigenaren en beheerders;
- b. het in balans invulling geven aan de waarden veiligheid, erfgoed en gebruik, onder meer ten aanzien van de belastbaarheid van kelders en de belasting door verkeer en de aanpak van lekkages van kelders;
- c. de verbreding van de scope van het project wal- en kluismuren met de Plompetorengracht en Drift, het herstel van middeleeuwse kelders, weren van te zwaar verkeer en wat verder 'van gevel tot gevel' van belang is voor behoud van erfgoed in het wervengebied;
- d. de verdieping van de opgave tot het voorkomen en herstellen van schade aan het erfgoed in het wervengebied;
- e. de verlenging van de opgave tot een herstelprogramma van circa 30 jaar.

Het College stelt dat het gebied "nog complexer in elkaar zit dan gedacht". Het woord: "Complex" is repeterend terug te vinden in het Programmaplan. Indien een persoon / organisatie een probleem complex vindt, kan dat twee dingen betekenen. Of het probleem is inderdaad ingewikkeld, of de persoon / organisatie heeft onvoldoende kennis en kunde om het probleem te analyseren en op te lossen. In de kern gaat het om bouwtechniek. Het kan dus zijn dat een team met adequate kennis en kunde op bouwtechnisch gebied (een team ingenieurs), de problemen in het wervengebied niet als complex ervaart. Echter, de huidige leiding van het programmateam en ook de omgevingsmanagers hebben geen technische achtergrond.

Uit het rapport van CvWW blijkt dat eigenaren een aanzienlijk gebrek aan kennis en kunde bij de gemeente Utrecht ervaren. Dit is een van de aspecten dat ervoor heeft gezorgd dat het vertrouwen in de gemeente Utrecht verloren is, althans voor een groot deel. De gebeurtenissen sinds de raadsvergadering van 9 juli 2020 hebben de vertrouwensbreuk niet geheeld. Integendeel, op een aantal punten is het vertrouwen nog verder geschonden.

Een van de punten is dat het PR-team de huisadvocaat van de gemeente Utrecht opdracht had gegeven om een “voorbereidend feitelijk onderzoek naar wettelijke bepalingen, jurisprudentie en beleid over eigendom, verantwoordelijkheden, rechten en plichten van eigenaren in herstel, beheer, onderhoud en gebruik” te laten uitvoeren, zodanig dat de CvWW “bij haar start van de eerste bevindingen uit dit onderzoek kon besluiten om vervolgonderzoek te laten doen”. Het PR-team was gewaarschuwd dit niet te doen en geadviseerd dit onderzoek onafhankelijk door de onafhankelijke deskundigen van de CvWW te laten uitvoeren, om te voorkomen dat het reeds fragiele vertrouwen verder geschonden zou worden. Ondanks de waarschuwing, en ondanks dat de CvWW opdracht had gekregen om juist de benoemde aspecten te onderzoeken, werd de opdracht door het PR-team aan Van Benthem&Keulen verstrekt. Toen het memo van Van Benthem&Keulen werd geopenbaard, was dit voor diverse eigenaren het bewijs van manipulatie door het PR-team. Achteraf schoof het PR-team de schuld hiervan in de schoenen van de Raad, omdat zoals door het PR-team werd gezegd de Raad daartoe had besloten op 9 juli 2020.

Om (achteraf) vergelijkbare discussies te voorkomen, wordt de Raad verzocht kritisch te kijken naar het raadsvoorstel. Het zou onprettig zijn dat achteraf het College weer de schuld afwentelt op de Raad.

Een andere belangrijke reden van de vertrouwensbreuk is de wijze waarin de eigenaren betrokken zijn in de “samenwerking” om onderzoeken aan de kelders te laten uitvoeren. Ondanks de werkgroepen waarmee het College contact had met de eigenaren, werd de opdracht aan een combinatie van onderzoeksbureaus eenzijdig door het College verstrekt. Bij de vraagstelling van de onderzoekopdracht zijn eigenaren niet gekend. Toen uiteindelijk het Spoor2-rapport werd gepresenteerd werd hierdoor teleurstellend op gereageerd en opgemerkt dat er nogal wat omissies waren, zoals dat er geen onderzoek naar dynamische belasting was gedaan.

Naast het Spoor2-onderzoek, loopt er ook een Spoor1-onderzoek. Gezien bovenvermelde ervaringen van eigenaren, werd een kritische brief naar het PR-team verzonden. Er werd toegezegd dat er een overleg tussen de onderzoekers en de eigenaren zou worden georganiseerd om bepaalde zaken te bespreken. Echter is (tot op heden) die toezegging niet nagekomen.

Ondanks de propaganda van het PR-team dat er samengewerkt werd, hebben eigenaren dit niet ervaren. Dit resulteerde er afgelopen jaar in dat het overleg tussen het PR-team met verschillende werkgroepen klapte. De Raad werd door het Comité Oudegracht geïnformeerd met het code-oranje-boek: “Werfkelders onder druk”, zie <https://www.keldergewelf.nl/werfkelders-onder-druk/>

Van belang is dat het vertrouwen hersteld moet worden in de gemeente. Er wordt opgemerkt dat in het Programmaplan daar geen paragraaf aan wordt gewijd. Een reorganisatie is een oplossing, waarbij voorgesteld kan worden:

- Dat als projectleider/-directeur een academisch geschoold ingenieur met een achtergrond van bouwconstructies wordt aangesteld, eventueel naast een ervaren projectleider die reeds bij de gemeente werkt.

- Dat meer dan de helft van het projectteam een bouwtechnische achtergrond heeft.

- Dat er iemand in het projectteam komt werken die offertes en facturen van bouwbedrijven kan doorgronden, die in dienst is van de gemeente Utrecht.

- Dat er een quotum komt op de maximaal aan te stellen interim-managers, te denken aan 12,5% (1 op de 8).

- Dat het project niet meer onderdeel uitmaakt van een portefeuille van een wethouder, maar dat het in de portefeuille van de burgemeester komt.

Mogelijk wenst de Raad hierover na te denken, zodat er met een nieuw en vakbekwaam projectteam wordt samengesteld. Dat zal het vertrouwen goed doen.

Inhoudelijk wordt de aanpak van het Programmaplan in twee hoofdstukken uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over het voorkomen van schade en het herstel daarvan, en het op orde houden van het erfgoed. Feitelijk zijn dit reeds taken die het College zijn toebedeeld en hoeft daar niet apart over te worden besloten. Het voorkomen van schade, oftewel de schadebeperkingsplicht is vanzelfsprekend. Met betrekking tot het onderhoud en herstel, heeft de Raad jaren geleden ingestemd door uitvoering te geven aan het grootschalige onderhoudsproject WKM. Hoofdstuk 5 omvat kort samengevat het voorstel om een samenwerkingsarrangement in de vorm van een stichting op te richten.

Met betrekking tot beslispunt 1b, kan worden gevraagd wat het College concreet bedoeld met “het in balans invulling geven aan de waarden veiligheid, erfgoed en gebruik”?

Met betrekking tot beslispunt 1c, kan worden gevraagd of de scope van het project WKM, ook niet al de kluiswanden van de Drift en Plompstorengracht bevatte. Eigenaren zijn verheugd dat de scope uitgebreid wordt met het herstel van de middeleeuwse kelders, het werven van zwaar verkeer en wat verder van belang is en wervengebied.

Dit wordt als positief ervaren.

Met betrekking tot beslispunt 1e, is de vraag of de Raad over voldoende informatie beschikt om daarover een adequaat besluit te nemen. Als het zo zou zijn dat het bitumen om de 30 jaar vervangen zou moeten worden, zal er eigenlijk oneindig herstelprogramma moeten worden vastgesteld. Dit is onwerkelijk. Ligt het dan niet in de rede om eerst goed onderzoek te doen naar de houdbaarheid van bitumen en/of alternatieven een hele andere kijk op zaak geven? Daarnaast wordt opgemerkt dat er ook nog andere technische onderzoeken gaande zijn, zoals de weerstand van de kelders ten aanzien van dynamische belasting.

Argument 1.1

Het geeft inzicht in de complexiteit en de samenhang van de opgave.

Conform het plan van aanpak is onderzoek gedaan naar de complexiteit en samenhang van de opgave in het wervengebied. Daarnaast blijkt dat het wervengebied nog complexer in elkaar te zitten dan gedacht. Eén van de conclusies op basis van het rapport van de Antea Group was om voldoende de tijd te nemen om de omvang van het werk in zijn totaliteit inzichtelijk te krijgen, de strategie te bepalen en onzekerheden zoveel mogelijk te beperken. Daarvoor is onderzoek gedaan naar de oorzaken, voorkomen en herstel van schade aan wal- en kluismuren en aan de middeleeuwse kelders; naar belastbaarheid van kelders; naar maatregelen om te zwaar verkeer te weren; naar de oorzaken van lekkage van kelders. De commissie van wijzen heeft advies gegeven over de eigendomsverhoudingen, de beheerverantwoordelijkheden en de samenwerkingsvorm.

Het is voor de Raad van belang te weten dat er de afgelopen 3 jaar bijna 70 schademeldingen zijn ontvangen (dit staat in het rapport van CvWW). Ook zijn in 2017 en 2018 op een bepaald traject van de Oudegracht aanzienlijk veel schades geconstateerd, zie een selectie: <https://www.keldergewelf.nl/schades> Ook in het participatieverslag wordt vaker omschreven dat na de werkzaamheden aan de wal- en kluismuren schades zijn optreden bij naastliggende belendingen. De Raad zal nog wel bekend zijn met het incident bij het Paushuize, maar de vraag is of de Raad zich ervan bewust is dat er kennelijk als gevolg van de werkzaamheden van de wal- en kluismuren veel meer schade aan het erfgoed wordt toegebracht.

Op basis van deze onderzoeken is inzicht ontstaan in de scope en complexiteit van de opgave en in de samenhang. De noodzakelijke verbreding, verdieping en verlenging van de opgave is daarom gevat in het voorliggende programmaplan. Bij de aanpak zijn de waarden

veiligheid, erfgoed en gebruik uitgangspunt.

Verbreiding: de scope richt zich op het rijksmonument stadsbinnengracht, de werven, de wal- en kluismuren (en de uitbreiding met de Plompetorengracht en Drift), de middeleeuwse kelders in de nabijheid van de werven en maatregelen om schade aan erfgoed te voorkomen waaronder het weren van te zwaar verkeer. Daarmee is het gebied groter dan alleen de werven aan de grachten. Verdieping: de focus is op het herstel en behoud van het middeleeuwse erfgoed en alles dat daarop direct invloed heeft. Van gevel tot gevel. Verlenging: door de verbreiding en verdieping wordt ook de looptijd van het herstel van muren en kelders verlengd naar circa 30 jaar. Daarna start de beheerfase, tenzij uit inspecties blijkt dat op onderdelen opnieuw herstel noodzakelijk is.

De complexiteit bestaat onder meer uit de brede scope (kelders, muren, bruggen, straten, e.d.), de vele eigenaren en beheerders, het gebrek aan vertrouwen van keldereigenaren in de gemeente, de fysieke samenhang van gevels, muren, straten en kelders en de onduidelijkheid over eigendomsverhoudingen, beheerverantwoordelijkheden en samenwerking. Daarnaast is er **samenhang** nodig in de uitvoering. Zo is het herstel van een kluismuur niet mogelijk, zonder ook gelijktijdig de kluiskelder te herstellen. Dat maakt ook samenwerking tussen eigenaren beheerders noodzakelijk. Niet in de scope zijn aspecten ten aanzien van functie, gebruik en beheer, die

geen directe relatie hebben met behoud van het erfgoed van het wervengebied. Veel daarvan is onderdeel van het omgevingsvisie binnenstad (terrassen, functie kelders), mobiliteitsplan (autoluw, verkeersveiligheid) of de programma's (sociale) veiligheid en het beheer van de openbare ruimte.

Argument 1.2

Het geeft inzicht in de oorzaken aan schade aan erfgoed (kelders en muren), lekkage van kelders en de maatregelen die nodig zijn om schade te voorkomen en te herstellen.

Conform het plan van aanpak is onderzoek gedaan naar de oorzaken van schade aan het erfgoed en de maatregelen die veelal nodig zijn om dat te voorkomen en te herstellen. Schade aan kelders ontstaat door een combinatie van diverse oorzaken die per kelder sterk kunnen verschillen: veroudering, de wijze waarop het destijds is gebouwd, neerslag en vocht, zettings- en stijfheidsverschillen, te zwaar verkeer, onvoldoende of onjuist onderhoud, ernstige lekkage, gebruik van de kelder en plaatselijke ingrepen (zoals kabels en leidingen en andere ingrepen die invloed hebben op de constructie zoals het aanbrengen of verwijderen van muren) die de kelderconstructie aantasten. Er zijn

meerdere schadepatronen vastgesteld. Overbelasting door te zwaar verkeer leidt tot horizontale scheuren dwars op de rijrichting.

Verzakkingen van kluismuren leiden tot scheuren parallel aan de rijrichting, als de stabiliteit van de fundering is aangetast door achterstalling onderhoud en/of wisselingen in grondwaterstanden.

Achteruitgang van wal- en kluismuren komt door veroudering, het wegspoelen of verzakken van het zandpakket onder de fundering door waterstroming als gevolg van varen, spuien en/of te diep baggeren, achterstallig onderhoud, boomwortelgroei en beschadiging door aanvaren.

We gaan verschillende maatregelen treffen om schade te voorkomen: maatregelen om de funderingen van kelders en muren stabiel te houden en maatregelen om belastingen op muren en kelders van buitenaf en van binnenuit te beheersen.

Hierbij wordt opgemerkt dat als een soort mantra in het Programmaplan wordt vermeld dat “achterstallig onderhoud” een oorzaak is van schade aan de kelders. Het behoeft niet te worden uitgelegd dat de kelders uit de Middeleeuwen stammen. De kelders kunnen dus eeuwen oud worden en niet instorten, zonder dat er specifiek onderhoud aan de constructie nodig is. Constructieve schade ontstaat niet zomaar, in ieder geval niet door achterstallig onderhoud. Dit wordt ook aangetoond, omdat de gewelfde huiskelders (onder de panden) amper schade vertonen, puur door het simpele feit dat daar geen verkeer overheen rijdt en in ieder geval minder worden beïnvloed door werkzaamheden aan de wal- en kluismuren waarbij grondwater tijdelijk wordt weggepompt.

De schade aan de kelders wordt veroorzaakt door externe invloeden. Dit wordt duidelijk in het rapport van de CvWW uiteengezet. Het College benoemt daarentegen nog een aantal schadeoorzaken, zoals bijvoorbeeld de wijze waarop de kelders destijds gebouwd zijn, en ook het gebruik van de kelder. Ten eerste blijken die oorzaken die het College niet onderbouwd te zijn met onderzoek of nadere argumentatie. De genoemde oorzaken van het College zijn uit de lucht gegrepen.

Argument 1.3

Het geeft inzicht in wat nodig is voor balans tussen belastbaarheid van kelders en de belasting door het verkeer.

Conform het plan van aanpak is onderzoek gedaan naar het realiseren van en balans tussen belastbaarheid van kelders en de belasting door het verkeer. Op basis van het (nog lopende) onderzoek naar de zwakste kelderconstructies in een redelijke staat van onderhoud, is de voorlopige verwachting van experts, dat verkeer met aslasten tot 2 ton deze werfkelders veilig en zonder schade kan passeren. Daarbij is

rekening gehouden met een dynamische belasting (invloed van snelheid en remmen), waarbij geldt dat de maximum snelheid in het gehele wervengebied 30 km per uur is. Een beter beeld van de belastbaarheid van de kelders komt beschikbaar na afronding van het onderzoek in juli 2021. Tussentijds zullen de resultaten van deelonderzoeken met berekening van draagvermogen van kelders al worden gepubliceerd. Voorgesteld wordt voor de belastbaarheid door verkeer vooralsnog uit te blijven gaan van een maximale aslast van 2 ton en tot nader order eind 2021, op basis van het definitieve rapport, een definitief besluit te nemen.

Er geldt al sinds jaar en dag een maximale aslast van 2 ton in het wervengebied. Ondanks dit verbod en ondanks handhaving wordt dit regelmatig overtreden. Daarom is per maart 2021 een vrachtwagenverbod ingevoerd en worden breedtebeperkingen ingevoerd. Daarmee is het in beginsel voor vrachtwagens fysiek vrijwel onmogelijk om op de grachten te komen. Ondanks deze maatregelen kunnen lichte bedrijfsvoertuigen (o.a. busjes en voertuigen met aanhanger) waarvan sommige een maximale aslast kunnen hebben tot 2,8 ton het wervengebied nog in. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar verschillende oplossingsrichtingen om ook dit te zwaar verkeer te weren. Fysieke maatregelen hebben, met het oog op optimale bescherming van de kelders, de voorkeur boven alleen handhaven en beboeten na overtreding. Omdat de nadelen van fysieke maatregelen te groot zijn (opstoppen, impact op verkeersveiligheid, fysiek niet inpasbaar, esthetisch onwenselijk) is het voorstel om te besluiten tot slimme handhaving met camera's (registratie van kenteken, zoals ook voor de milieuzone wordt toegepast). Hierbij krijgen alle vrachtwagens en voertuigen zonder ontheffing automatisch een boete

van 100 euro. Aanvullend zal er direct een signaal gaan naar handhaving die het voertuig vervolgens kan wegen. Het dagelijkse toezicht en handhaving met het wegen van voertuigen wordt in de overgangsfase geïntensiveerd tot circa 10 uur per dag. Boetes op wegen met een aslastbeperking van 2 ton kunnen oplopen van 150 euro (bij 2 tot 2,2 ton) tot 1.100 euro (bij meer dan 3 ton). Er komt een toegangsverbod voor alle bedrijfsvoertuigen, met uitzondering van de lichte bedrijfsvoertuigen met een aslast tot 2 ton. Hiervoor zullen we een apart ontheffingenregime gaan vaststellen, voor voertuigen lichter dan 2 ton. Onderzocht wordt of het mogelijk incidenteel ontheffing te verlenen voor zwaardere voertuigen, als dat onvermijdelijk is, met voldoende voorzorgmaatregelen zodat schade aan erfgoed wordt voorkomen. De hulpdiensten hebben een permanente vrijstelling.

Daarnaast breiden we het aslastverbod uit naar 't Hoogt en verlagen we de aslast in de Zadelstraat en Haverstraat. Hier zijn kwetsbare

middeleeuwse kelders gevonden en geïnspecteerd die we preventief willen beschermen. De maximale aslast van 2 ton gaat in deze drie straten gelden. Voor de overige goederenvervoerroutes waar een maximale aslast van 8 ton geldt verandert de aslast niet, tenzij inspecties of onderzoeken naar belastbaarheid van de straatkelders daar aanleiding toe geven. Deze bestaande routes voor goederenvervoer waar een maximale aslast van 8 ton is toegestaan worden de komende maanden opnieuw bestudeerd, en waar nodig en mogelijk worden maatregelen getroffen ten aanzien van de stabiliteit van kelders.

De invloeden van dynamische belasting zijn tot op heden niet onderzocht, althans dit blijkt niet uit de thans door het College openbaar gemaakte onderzoeksrapporten (Spoor2). De opmerking van het College dat er in de onderzoeken rekening gehouden wordt met dynamische belasting, eventueel in combinatie met de snelheid van het verkeer in het wervengebied, wordt verder gestaafd.

Eigenaren zijn verheugd dat er eindelijk maatregelen worden genomen ten aanzien van de verkeersbelasting op de kelders. Eigenaren zien dat er eerste stappen zijn gezet om fysieke maatregelen te treffen, ook al wordt nog vermeld dat deze tijdelijk van aard zijn. Er wordt gehoopt dat er een permanente oplossing komt voor het hele wervengebied. Eigenaren gaan daar nu wel van uit en hebben het vertrouwen dat binnen afzienbare tijd permanente maatregelen verwezenlijkt worden en dat deze plannen nu (anders dan dezelfde intentie en plannen die er toen in de jaren negentig waren) wel worden waargemaakt.

Op dit punt staan eigenaren achter het voorstel van het College.

Argument 1.4

Het geeft inzicht in de oorzaken van lekkage van kelders

Conform het plan van aanpak zijn de oorzaken van lekkages van kelders onderzocht. Regenwater wordt gedeeltelijk afgevoerd naar het riool. Het overige water zakt door de verharding van de straat, via het zand op de kelders. Daar zakt het naar de afvoergoten tussen de kelderbogen. Via de spuwers in de werf- en kluismuren komt het water op de werf of in de gracht. Bij straatkelders is dit niet altijd duidelijk, hier wordt nog onderzoek naar gedaan. Het oude metselwerk is poreus en daarnaast komt water in de kelder via scheuren, gaten in de boog of kieren of tussen de kelder en de muren. Ook is er optrekkend vocht.

(Kelder)eigenaren en de gemeente hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid te voorkomen dat de bouwkundige staat van het erfgoed door ernstige lekkage verslechtert. Door ernstige lekkage kan de bouwkundige staat verslechteren, wat schadelijk voor het erfgoed

kan zijn. Maatregelen hiertegen zijn de afvoer van regenwater van de daken niet op de werven laten komen, het dichten van (de grootste) kieren en gaten, alle dakafvoeren van belendende panden aansluiten op de riolering voor hemelwaterafvoer en het goed beheren van de afvoer via de spuwers. Onderzocht wordt of in specifieke situaties extra drainage mogelijk is. Hierin hebben gemeente en keldereigenaar een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Lekkage en vochtinwerking verminderen daarnaast de bruikbaarheid van de kelder voor hedendaagse functies als woon-, werk- of bedrijfsruimte. Indien een eigenaar een kelder voor een dergelijke functie gebruikt is waterdichtheid en voldoende vochtregulering vereist en wenselijk. Hiervoor is onder meer een waterdichte, afdekkende laag op de kelder en voldoende ventilatie nodig. Voor het waterdicht maken van kelders is van 1993 tot 2002 een project geweest waarin de gemeente samen met eigenaren kelders heeft hersteld en waterdicht heeft gemaakt. Ongeveer 80% van de eigenaren heeft hier aan deelgenomen. Hierbij hebben eigenaren gemiddeld genomen circa 40% van de kosten betaald en de gemeente de overige 60%.

Het College geeft aan dat het om een gezamenlijke verantwoordelijkheid zou gaan. Echter is een keldereigenaar vrij machteloos om het hemelwater dat op de straat valt en door de bestrating zakt op een gedegen manier af te laten vloeien. Die verantwoordelijkheid ligt, zoals blijkt uit het advies van CvWW, bij de gemeente. Voor de gemeente geldt conform de Waterwet (art 3.5) een zorgplicht.

Kanttelingen / Risico's 1.1

Het is niet uit te sluiten dat ondanks alle maatregelen toch te zwaar verkeer op de grachten rijdt.

Door het toepassen van ANPR-camerahandhaving met ontheffingsstelsel blijft het mogelijk dat te zware voertuigen op de straten met kwetsbare kelders komen. Door het vrachtwagenverbod en de breedtebeperkingen is het gebied in beginsel voor vrachtwagens fysiek niet toegankelijk. Fysieke afsluiting voor andere voertuigen dan

vrachtwagens is niet of nauwelijks mogelijk. Verwacht wordt dat door de camerahandhaving, aangevuld met fysieke handhaving met wegen van voertuigen en de grote pakkans inclusief hoge boetes de overschrijding tot een minimum wordt beperkt. Via monitoring volgen we de ontwikkelingen. Indien nodig overwegen we aanvullende maatregelen. Zie ook argument 1.3

Kanttelingen / Risico's 1.2

Het herstel en beheer van het wervengebied blijft onvoorspelbaar, de

bijna 900 jaar oude werven zullen voor verrassingen blijven zorgen.

Tijdens de realisatie van het herstel kunnen ontdekkingen gedaan worden die niet voorzien (onderzocht) hadden kunnen worden met verstrekende gevolgen t.a.v. tijd, kwaliteit en geld. Er wordt gewerkt volgens de regels van risicomanagement en er is continu inzage in de risico's en de effecten op het programma. Gezien de complexiteit, de omvang en de doorlooptijd is het een zekerheid dat het herstel en beheer anders zal lopen dan op dit moment bekend is. Conform de aan u voorgestelde regeling risicovolle projecten zal twee keer per jaar een voortgangsrapportage aan de raad worden aangeboden waarin expliciet stil wordt stilgestaan bij de nieuwe inzichten, risico's en de beheersing daarvan. Scope, tijd, geld, risico's, kwaliteit worden in relatie tot elkaar en met behulp van prognoses in beeld gebracht zodat op basis daarvan sturing kan worden gegeven. Onderdeel daarvan is het vierjaren uitvoeringsplan, zoals in argument 4.2. wordt toegelicht.

Beslispunt 2

Het college opdracht te geven om samen met (kelder)eigenaren en beheerders, onder leiding van een onafhankelijke derde, op basis van het advies van de commissie van wijzen wervengebied, een samenwerkingsarrangement te maken ten aanzien van de samenwerking en financiering van het herstel en behoud van het wervengebied en hierover in het eerste kwartaal van 2022 aan de raad te rapporteren.

Essentiële voorwaarde voor een vruchtbare samenwerking is dat het belangrijkste aspect van het advies van de commissie van wijzen wordt opgevolgd, namelijk de systematiek van bewijsvermoedens.

In had kader van vertrouwen, is het verstandig deze onafhankelijke derde gezamenlijk te benoemen, als volgt:

Het college opdracht te geven om samen met (kelder-)eigenaren een onafhankelijke derde gezamenlijk te benoemen en in te stellen, om onder leiding daarvan, conform het advies van de commissie van wijzen wervengebied, met in begrip van de systematiek van bewijsvermoedens, een samenwerkingsarrangement te organiseren ten aanzien van de samenwerking en financiering van het herstel en behoud van het wervengebied en hierover in het eerste kwartaal van 2022 aan de raad te rapporteren.

OF

Het college opdracht te geven om samen met (kelder-)eigenaren een onafhankelijke derde gezamenlijk te benoemen en in te stellen, om onder leiding daarvan, conform het advies van de commissie van wijzen wervengebied, een samenwerkingsarrangement te organiseren ten aanzien van de samenwerking en financiering van het herstel en behoud van het wervengebied, waarbij de (door de commissie van wijzen beschreven) systematiek van bewijsvermoedens wordt opgevolgd, en hierover in het eerste kwartaal van 2022 aan de raad te rapporteren.

Argument 2.1

Het advies van de commissie van wijzen bevat contouren voor de toekomstige samenwerking tussen gemeente, keldereigenaren en beheerders in het beheer en herstel van het wervengebied .

Er dient hier een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de kelders (die eigendom van de eigenaren zijn) en het wervengebied waar diverse belanghebbenden zich manifesteren.

Met betrekking tot de “kelders” geeft de CvWW een gedegen en zeer afgewogen advies voor de toekomstige samenwerking tussen de gemeente en de keldereigenaren, namelijk om een stichting op te richten waarbij in de statuten een aantal aspecten dienen te worden vastgelegd, waaronder het aspect van bewijsvermoeden.

Met betrekking tot het “wervengebied” bevat het adviesrapport de CvWW inderdaad contouren voor een mogelijke / toekomstige samenwerking en spreekt de CvWW over het wervengebied als “gebiedsprofiel”, maar wijst er wel op “first things first”.

Antea Group adviseerde in haar rapport om voldoende de tijd te nemen om het omvang van het werk in zijn totaliteit in beeld te brengen en, met het oog op de complexiteit en samenhang, een nauwe samenwerking met eigenaren in te richten. Ook moest de communicatie en het omgevingsmanagement verbeteren. Daaraan is begin 2020 al uitvoering gegeven door de vorming van werkgroepen met keldereigenaren, online participatiebijeenkomsten, het gebruik van de wervenapp, gesprekken met stakeholders en de aanstelling van twee omgevingsmanagers. Zie hiervoor ook de bijlage met het participatieverslag.

Antea Group heeft in opdracht van de gemeente Utrecht een onderzoek uitgevoerd. Daarbij dient vermeld te worden dat die opdracht niet gezamenlijk met (kelder-)eigenaren is verstrekt, en dat (kelder-)eigenaren niet zijn gehoord. De aanbeveling van Antea Group was niet

alleen dat de communicatie en het omgevingsmanagement moest verbeteren, maar ook dat de organisatie qua kennis op orde gebracht moest worden. De bouwwerkzaamheden in het wervengebieden zijn voornamelijk technisch van aard. Als eigenaren destijds wel waren gehoord door Antea Group was dit (zoals ook uit het advies van CvWW blijkt), een van de voornaamste kritiekpunten geweest. Desalniettemin is het projectteam wel uitgebreid met PR-managers, maar niet met ingenieurs.

Met betrekking tot het aspect participatie dient het volgende te worden vermeld. De gemeente Utrecht kent drie vormen van participatie: 1) Raadplegen, 2) Advies vragen en 3) Samenwerken. Eigenaren kregen aanvankelijk het idee dat er zou worden samengewerkt en dat gezamenlijk een nieuw plan zou worden opgesteld. Deze samenwerking hebben eigenaren afgelopen jaar niet ervaren. Het enige is dat eigenaren wel hebben ervaren is dat ze geraadpleegd werden, maar dat was vooral op een reactieve manier, en niet op een proactieve wijze. Eigenaren werden niet betrokken bij de onderzoeksopdrachten (behalve die van de CvWW), en ook niet bij de onderzoeksvragen. Pas achteraf werden eigenaren geraadpleegd en aan het einde van het traject werd de vraag om advies gesteld. In de ogen van de eigenaren was dit slechts om te voldoen aan de participatieverplichting van de gemeente, maar niet meer dan dat. Sterker nog, bepaalde eigenaren die wel gaandeweg het participatie-traject advies hadden gegeven, merkten dat er niks met hun advies werd gedaan. Op een uitzondering na, hebben de verschillende werkgroepen derhalve ook geen advies gepresenteerd. Eigenaren voelden zich (uitzonderingen daargelaten) niet serieus genomen. Dit resulteerde onder andere in het Code-oranjeboek van het Comité Oudegracht. Zowel dit comité als ook andere werkgroepen hebben afgelopen jaar de gesprekken met het pr-team gestaakt. De ervaringen met de aangestelde omgevingsmanagers zijn niet positief. Het heeft zelfs tot formele klachten geleid. Aan het eind van het traject werd door het pr-team nog een aantal (online) participatiebijeenkomsten georganiseerd. De eigenaren die deelnamen aan de werkgroepen waren weliswaar uitgenodigd, maar niet aanwezig, gezien hetgeen eraan vooraf was gegaan. Door marketing wist de gemeente toch nog een handjevol gegadigden uit het wervengebied te laten deelnemen. Het PR-team vond dat het veel deelnemers waren. Het waren slechts 20 eigenaren die over het algemeen pas aan het eind waren opgetrommeld, die op een paar eenzijdige stellingen, tegenover een grote afvaardiging van de gemeente konden reageren. Er was een nogal sturend karakter. Het filmpje waarin in het raadsvoorstel een link staat, geeft een gekleurd en eenzijdig beeld van de participatie en is zeker niet representatief voor hoe gesprekken met eigenaren zijn verlopen. De beeldvorming wordt betreurd. Indien er een cijfer aan de participatie gegeven zou moeten worden, zou dat een onvoldoende zijn.

Het programmaplan zoals dat aan de Raad is aangeboden is dus zeker niet gezamenlijk met eigenaren opgesteld. Daar komt bij dat het programmaplan ook niet in conceptvorm is voorgelegd aan eigenaren/werkgroepen.

Met het advies 'De vergeten burenplicht' heeft de commissie van wijzen wervengebied verdere aanbevelingen gegeven over de samenwerkingsvorm, beheerverantwoordelijkheden en eigendomsverhoudingen. Zoals ook in onze reactie op het conceptadvies staat, is dit een belangwekkend advies om te komen tot het gezamenlijk en samenhangend herstel en behoud van het wervengebied. We herkennen het door de commissie – en in participatiebijeenkomsten - gesignaleerde beeld dat er sprake is van een gebrek aan vertrouwen van eigenaren in de gemeente. De commissie geeft aan dat dit mede te wijten is aan een te afhoudende opstelling van de gemeente, onder meer ten aanzien van zwaar verkeer en lekkage. We hebben ons in het verleden met name gericht op de uitvoering van onze eigen beheertaken en minder aandacht gehad voor de samenhang en het gemeenschappelijk belang bij het beheer en behoud van het erfgoed.

Naar aanleiding van de reactie van het College op het conceptadvies van de CvWW is een reactie opgesteld met o.a. de volgende passages:

Met een bepaalde mate van verbazing is kennis genomen van de collegereactie. Naar aanleiding van het conceptadvies was de verwachting dat de gemeente met enigszins gepaste terughoudend en acceptatie zou reageren. Weliswaar herkent de gemeente haar afhoudende opstelling. Echter verandert de gemeente haar opstelling niet, omdat opvalt dat ook deze collegereactie dermate afhoudend is, afhoudend in de zin van samenwerking met eigenaren, afhoudend in de zin van erkenning van tekortkomingen (laat staan aansprakelijkheden), afhoudend ten aanzien van het systeem van bewijsvermoeden en afhoudend betreft een blijk van vertrouwen in eigenaren dat zij bereid zijn oplossingsgericht deel te nemen in de stichting en op een eerlijke en rechtvaardige wijze met publieke middelen (hun eigen betaalde belasting) kunnen omgaan. De collegereactie wordt betreurd.

De gemeente schrijft dat zij zich zorgen maakt dat het werken met een systeem van bewijsvermoeden tot gevolg kan hebben dat er conflicten tussen de gemeente en eigenaren ontstaan, en dat zij dit juist wil voorkomen.

Vooropgesteld wenst eenieder conflicten te voorkomen. Maar waarom de gemeente denkt dat door het bewijsvermoeden er juist conflicten zullen ontstaan, is niet duidelijk. De gemeente geeft daarvoor geen verklaring. Het systeem van bewijsvermoeden zal toch voor de

gemeente ook een prettigere, eenvoudigere en mogelijk zelfs kostenbesparende methodiek zijn?

- 1) Een eigenaar meldt schade.*
- 2) De gemeente (of in de nabije toekomst; de stichting) neemt de schade op en bekijkt of er een onbetwistbare schade-oorzaak bestaat die niet aan de gemeente is toe te rekenen.*
- 3) Indien dat niet het geval is wordt op kosten van de gemeente de schade hersteld.*

Gekeken naar de kwestie van “het gat in het gewelf en de weg” (Nieuwegracht, 18 november 2019) zijn er 9 maanden gesprekken gevoerd door ambtenaren met de VVE, zijn er diverse onderzoekers aan te pas gekomen, heeft de gemeente maandenlang hekken moeten huren, werden er verkeersregelaars ingeschakeld, enzovoort, terwijl (achteraf) bleek dat de schade in een week tijd voor slechts een paar duizend euro op te lossen was. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat het conflict bijna tot een juridische procedure had geleid dat vervolgens nog veel meer geld voor de gemeente en de VVE had gekost. Indien destijds het systeem van bewijsvermoeden van kracht was, had dit waarschijnlijk een enorme besparing van de publieke middelen opgeleverd.

Eenzelfde vergelijking zou ook op grotere schaal gemaakt kunnen worden.

De (geraamde) kosten voor het “programma wervengebied” bedragen ruim 10 miljoen Euro: 4,6 miljoen aan personeelsinzet, 4,1 miljoen aan onderzoek en 1,5 miljoen aan uitvoeringskosten. Voor die bedragen is dan nog geen één kelder hersteld. Stel er zijn 100 kelders waar herstelwerkzaamheden zouden moeten worden uitgevoerd en de 10 miljoen Euro wordt niet aan het programmateam, interventieteam, omgevingsmanagement, ingehuurd experts, en aan allemaal onderzoeken besteed, maar aan de kelders zelf. Dan betekent dat er eigenlijk een budget van 100.000 Euro per kelder is. Voor dat geld kan waarschijnlijk een werfkelder zo goed als compleet worden herbouwd. Het is onwaarschijnlijk dat de situatie in het wervengebied zó ernstig is dat zulke grootscheepse ingrepen bij zóveel werfkelders nodig zijn.

De gemeente wenst een verantwoorde verdeling van publieke middelen. Is het dan wel verantwoord om zo veel geld te besteden aan alleen al het “programma wervengebied”? Zou het niet zo zijn dat door het systeem van bewijsvermoeden er een streep kan door de enorme kostenposten van het “programma wervengebied”, zoals al die onderzoeken?

De gemeente reflecteert op de vraag of het advies wel een belangrijke bouwsteen vormt voor het “programma wervengebied”. Misschien zou

de vraag andersom gesteld moeten worden? Het is de vraag wat het (thans nog voorliggende) “programma wervengebied” (nog) bijdraagt, indien de door uw commissie geadviseerde stichting wordt ingesteld?

Een ander kritisch punt van zorg is of de publieke middelen wel op de juiste manier door de gemeente (kunnen) worden (aan-)besteed. Er zijn tal van voorbeelden bekend dat de kosten van uitbesteedde (bouw-)werkzaamheden in opdracht door de gemeente soms wel meer dan 5 keer zo hoog zijn dan wanneer hetzelfde werk in opdracht van een particulier wordt verstrekt. Een van de gedachten daaromtrent is dat de ambtenaren die opdrachten uitbesteden weinig tot geen affiniteit met de bouw / techniek hebben, waardoor het beoordelen en vergelijken van offertes en onderhandeling daarover te wensen over laat.

De gemeente schrijft dat zij thans bij diverse kelders met schade en lekkageproblemen onafhankelijk onderzoek laat doen. De opdracht aan de desbetreffende onderzoeksbureaus is niet samen met keldereigenaren opgesteld, laat staan gezamenlijk verstrekt. Derhalve kan er geen sprake zijn van een “onafhankelijk onderzoek”. Diverse keldereigenaren zien dit reeds terug in de bevindingen en de (voorlopige) onderzoeksresultaten en maken zich ernstig zorgen over het verdere verloop.

Voorts schrijft de gemeente dat zij keldereigenaren wil faciliteren in het verhalen van schade die is veroorzaakt door andere overheden en nutsbedrijven. De gemeente wil daarmee keldereigenaren “ontzorgen” (PS dit woord komt niet in de VanDale voor, maar staat wel op nr1 “jeukwoorden”). Dit zou volgens de gemeente recht doen aan het uitgangspunt dat de veroorzaker van de schade ook gehouden is deze te betalen. Dat de gemeente mogelijk zelf de veroorzaker / de aansprakelijke partij is, wordt nergens benoemd. Kennelijk is voor de gemeente die mogelijkheid uitgesloten. Het lijkt erop dat elke (vorm van) zelfreflectie ontbreekt. Over de (eventuele) aansprakelijkheid ten aanzien van het ontoereikend toezicht en handhaving met betrekking tot het te zware verkeer dat decennialang over de grachten rijdt, wordt door de gemeente geen enkel woord gerept. Evenmin de (eventuele) aansprakelijkheid als gevolg van zettingen die zijn ontstaan door (tijdelijke) grondwateronttrekkingen. Ook daarover schrijft de gemeente niets. Wel schrijft de gemeente iets over de Waterwet, maar anders dan dat duidelijk in de Waterwet de gemeentelijke zorgplicht staat omschreven, stelt de gemeente dat dit niet om een zorgplicht gaat, maar een “inspanningsplicht”. Op de (eventuele) aansprakelijkheid vanwege het onvoldoende nakomen van de zorgplicht zoals die omschreven staat in de Waterwet, gaat de gemeente dus ook niet in.

Stelselmatig herhaalt de gemeente hun standpunt dat er verschillende oorzaken van schade bestaan. Ook combinaties van oorzaken kunnen voorkomen. De gemeente schrijft dat uit de technische onderzoeken blijkt dat een van de oorzaken van schade is: achterstallig onderhoud. In de (voorlopige) conclusies van het onderzoek (spoor2) wordt niet benoemd dat achterstallig onderhoud een oorzaak is van de waargenomen scheuren in de kelders. Wel wordt juist belasting door (te zwaar) verkeer aangewezen als oorzaak en ook zettingen als schadeoorzaak.

Hierbij dient nog het volgende te worden opgemerkt. Het verklaart namelijk ook het feit dat gewelfde huiskelders amper tot geen schades vertonen, simpelweg omdat daar geen verkeer overrijdt en gevolgen van bronbemaling (tijdens werkzaamheden aan wal- en kluismuren) daarop dermate minder van invloed zijn. De hamvraag is hoe een scheur in de kelderconstructie zou kunnen ontstaan door achterstallig onderhoud.

Blijkbaar heeft de gemeente zich ook onvoldoende in de geschiedenis van de kelders verdiept. Als dit wel zo was geweest, had de gemeente niet gesteld dat de kelders van oorsprong niet bedoeld waren als werk- of bedrijfsruimte. Er zijn namelijk tal van kelders in het verleden gebouwd die wel degelijk bedoeld waren om in te werken en een bedrijf te houden. Er werden zelfs een aantal kelders zodanig ingericht dat deze voor bewoning bedoeld waren. Ook zijn er talrijke kelders gebouwd die bedoeld waren om handelswaar op te slaan, met wel de intentie dat de waar droog bleef.

De gemeente stelt een werkwijze voor om de schade per kelder met behulp van een onafhankelijk bureau te laten onderzoeken en deze onafhankelijke derde een advies te laten geven over de kostenverdeling. Daarbij wenst de gemeente de onderzoeksresultaten van de door hen gecontracteerde drie onderzoeksbureaus in te brengen. Zoals eerder opgemerkt worden deze onderzoeksresultaten niet als onafhankelijk beschouwd. Ook hier lijkt het er weer op dat de gemeente poogt conclusies naar haar hand te zetten. (Net zoals dat het rapport van VBK de commissie zou moeten dienen.)

Op voorhand kan hierover gezegd worden dat de voorgestelde werkwijze tot (oeverloze) conflicten gaan leiden, waar onderzoeksbureaus, juristen, advocaten, interim managers en ingehuurd deskundigen alleen maar beter van worden, en de kelders niet.

Eigenaren zijn zich bewust dat voor een (succesvolle) integrale aanpak tot herstel van het wervengebied (voornamelijk de kluismuren), dat samenwerking een noodzakelijk vereiste is. De propaganda die de

gemeente daaromtrent heeft gevoerd is mede gezien de opstelling van de gemeente contraproductief. Juist het niet-werken met een systeem van bewijsvermoeden heeft zichzelf al bewezen dat er veel conflicten tussen de gemeente en eigenaren zijn ontstaan. Er wordt gehoopt dat daarin verandering komt en dat conflicten tot de verleden tijd zullen gaan behoren en dat er echt samengewerkt zal worden, waarbij de publieke middelen op een efficiënte en doeltreffende manier besteed worden aan de verwezenlijking van oplossingen (en niet aan 1001 onderzoeken), en niet onbelangrijk ook aan het herstel van (wederzijds) vertrouwen.

Wij zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om het vertrouwen van de betrokken inwoners in het wervengebied te herstellen. We gaan beter invulling geven aan de door de commissie beschreven burenplicht en onze maatschappelijke zorgplicht. Het advies heeft ons nog meer bewust gemaakt van de vele actoren waar individuele

keldereigenaren mee te maken hebben. Alleen de (gemeentelijke) overheid beschikt over de instrumenten om die belangen bij elkaar te brengen en op elkaar af te stemmen. Met het programmaplan markeren we een nieuw startpunt voor de samenwerking met keldereigenaren.

Eigenaren hopen dat deze intentie door de gemeente Utrecht waargemaakt zal worden. Wat het College bedoelt dat alleen de (gemeentelijke) overheid beschikt over instrumenten om die belangen bij elkaar te brengen en op elkaar af te stemmen, is niet duidelijk.

De eigendomsverhoudingen liggen volgens de commissie als volgt. De gemeente is de eigenaar en beheerder van wegen, werven, werfmuren, kade-, wal- en kluismuren (met de fundamenteen daarvan), bruggen en bomen. De werfkelders behoren toe aan de eigenaren van de daarmee verbonden grachtenpanden. “Losse” kelders (wees- en spookkelders) zijn eigendom van de gemeente. Het advies van de commissie over de eigendomsverhoudingen nemen we over, met dien verstande dat nog nader wordt onderzocht of een kelder automatisch eigendom wordt van de gemeente als de horizontale verbinding tussen de kelder onder het pand en de kelder onder de straat wordt verbroken.

De commissie heeft ook in hoofdlijnen de rechten en plichten benoemd die uit het eigendom voortvloeien. **Dat advies nemen we op hoofdlijnen over: de gemeente moet onder meer haar eigendommen goed beheren en onderhouden en is verantwoordelijk voor het weren van te zwaar verkeer, de verplichtingen die voortvloeien uit de Waterwet en het onderhouden van de waterspuwers.** De eigenaren zijn in het licht van de door de commissie van wijzen beschreven ‘burenplichten’ verantwoordelijk voor goed onderhoud van hun werfkelders.

Het College schrijft in deze dat het advies “op hoofdlijnen” wordt overgenomen. Dat roept de vraag op, of er punten zijn waarop het College het advies inzake de rechten en plichten niet overneemt.

Voor het volledige beeld van beheerverantwoordelijkheden geven we aan dat in het rapport van de commissie twee aspecten niet zijn benoemd. De politie is verantwoordelijk voor de handhaving van snelheid, die relevant is voor de dynamische belasting van kelders. Het Hoogheemraadschap onder meer verantwoordelijk is voor het peilbeheer, bepalen van de waterdiepte en het baggeren, dat relevant is voor de fundering van muren en kelders.

Bovenstaande lijkt erop dat het College bepaalde beheerverantwoordelijkheden aan andere instanties wenst toe te kennen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de gemeente Utrecht wel verantwoordelijk is voor het bepalen van de maximumsnelheid in het wervengebied. Derhalve is de gemeente Utrecht ook verantwoordelijk voor schade als gevolg van dynamische (verkeers-)belasting.

Er zou kunnen worden voorgesteld om de maximumsnelheid in het wervengebied te verlagen naar 15 km/uur.

Weliswaar verleent het HDSR watervergunningen aan de Gemeente Utrecht. Dat wil niet zeggen dat daarmee de verantwoordelijkheid niet meer bij de gemeente Utrecht ligt. Integendeel, met betrekking tot de werkzaamheden aan de wal- en kluismuren waarbij tijdelijk de grondwaterstand wordt verlaagd, ligt primair de verantwoordelijkheid (en aansprakelijkheid voor schade) bij de gemeente Utrecht.

Eenzelfde visie gaat op inzake het baggeren. Indien er namelijk sprake is van gebrekkig onderhoud aan (de funderingen van) de kluismuren, zodanig dat er schade optreedt bij het baggeren, impliceert dat niet dat het HDSR daarvoor verantwoordelijk is, maar wel de gemeente Utrecht. (zoals ook blijkt uit het rapport van de CvWW)

Argument 2.2

De adviezen voor samenwerking en de financiering van herstel van kelders vragen een nadere uitwerking, samen met (kelder)eigenaren en beheerders.

Om te komen tot een goede samenwerking is een nadere uitwerking van de adviezen van de commissie van wijzen belangrijk. Voorstel is om de komende maanden onder leiding van een onafhankelijke derde te werken aan een samenwerkingsarrangement. Dit betreft de samenwerking in het dagelijkse beheer en in het gezamenlijk herstel van kelders.

We gaan, conform het advies van de commissie, een wervenmeester met bevoegdheden en slagkracht aanstellen, als aanspreekpunt voor het dagelijks beheer. Voorafgaand daaraan gaan we, als onderdeel van het samenwerkingsarrangement met keldereigenaren in gesprek over de invulling en uitwerking. Daarnaast wordt de inzet van het interventieteam gecontinueerd, als multidisciplinair gemeentelijk team voor acute situaties ten aanzien van veiligheid en erfgoed.

Mogelijk voorstel:

We gaan, gezamenlijk met eigenaren op het moment dat de stichting is opgericht, conform het advies van de commissie, een wervenmeester met bevoegdheden en slagkracht aanstellen, als aanspreekpunt voor het dagelijks beheer.

We gaan in lijn met het advies van de commissie een stichting oprichten waarin de gemeente en keldereigenaren gezamenlijk opdracht geven voor het herstel van kelders. Voorafgaand daaraan gaan we, als onderdeel van het samenwerkingsarrangement met keldereigenaren in gesprek over de invulling en uitwerking.

Is het niet verstandig die gesprekken te voeren gezamenlijk met de aan te stellen onafhankelijke derde?

(Is het dan wel verstandig dat het College al 3 online participatie-bijeenkomsten heeft georganiseerd over dit onderwerp, net voor de commissievergadering, zonder dat er al een besluit is genomen om een onafhankelijke deskundig erbij te betrekken?)

Zoals ook vermeld in onze reactie op het conceptadvies van de commissie willen we in de uitwerking ook de democratische legitimiteit van de stichting betrekken. Dit ook in relatie tot de inzet van publieke middelen, integraliteit van de opgave (niet alleen kelders, maar gevel tot gevel) en de betrokkenheid van andere eigenaren en beheerders.

Dit impliceert een verbreding van de scope. De CvWW adviseert met betrekking tot de stichting een samenwerking tussen de gemeente en eigenaren inzake het herstel en behoud van de kelders. Het College wenst de scope te verbreden tot het wervengebied (van gevel tot gevel). Er zijn enkele eigenaren die deze wens onderschrijven, maar niet iedereen. De CvWW adviseert om de stichting eenvoudig/kleinschalig te laten beginnen, met als gedachte dat vertrouwen langzaam zou moeten terugkeren. Het grote gevaar is dat wanneer men een te grote broek aantrekt, de samenwerking klappt. Eerst een onderbroek, daarna verder, zou gedacht kunnen worden.

Een van de aanbevelingen van de commissie is, kort samengevat, dat de deelname van keldereigenaren aan herstel en inspecties vrijwillig is,

terwijl burenplicht wederkerigheid inhoudt. Het is gelet op de complexiteit en de samenhang (bijvoorbeeld herstel van kluismuren en kluiskelders, of herstel van naastgelegen kelders) **essentieel dat alle eigenaren deelnemen in de stichting en gemeente en eigenaren samenwerken.** De wijze waarop deelname van alle keldereigenaren kan worden bevorderd wordt betrokken bij het samenwerkingsarrangement.

Het is duidelijk dat het College toegang wenst tot elke kelder. Toegang kan echter slechts worden afgedwongen binnen de kaders van de wet, indien een eigenaar geen toegang verleent. Van belang is dat het vertrouwen herstelt. Van cruciaal belang is dat deelname aan de stichting door een eigenaar meerwaarde biedt ten opzicht van niet-deelnemen. De CvWW had daar ook over geadviseerd om deelname voor eigenaren aantrekkelijk te maken. De systematiek van het bewijsvermoeden wordt daarbij genoemd.

De commissie concludeert, kort samengevat, dat de keldereigenaren verantwoordelijk zijn voor het **waterdicht maken van de kelder** en dat de gemeente verantwoordelijk is dat de waterdichtheid niet door haar handelen of nalaten wordt aangetast (zie ook argument 2.1). Wij onderschrijven deze conclusie. We onderschrijven ook de constatering van de commissie dat de gemiddelde levensduur van een bitumenlaag rond de 30 jaar is. Dat geldt ook voor het afdichten van de naden en kieren tussen de gevel-, wal- en kluismuren en de kelders.

Anders dan het College schrijft is het niet zo dat de CvWW heeft geconcludeerd dat keldereigenaren “verantwoordelijk zijn voor het waterdicht maken van de kelder”, maar heeft de CvWW gesteld dat de gemeente niet verantwoordelijk is dat een kelder waterdicht is. Het College suggereert in diverse stukken dat van origine het niet de intentie was dat kelders waterdicht waren. Het tegendeel is waar. Gezien de bouwwijze van de kelders duidt het er wel degelijk op dat men (in de Middeleeuwen) de kelders zodanig bouwden, dat deze waterdicht dienden te zijn. Dat getuigt ook uit de geschiedenis, omdat kelders in het verleden ook al gebruikt werden voor bewoning en bedrijfsmatige doeleinden, waaronder opslag van goederen.

Het is bekend dat de levensduur van een bitumen dak ongeveer 30 jaar is. De levensduur van een bitumen dak wordt voornamelijk bepaald door weersinvloeden, temperatuurwisselingen en UV-straling, oftewel zonlicht. Het bitumen dat over de keldergewelven is aangebracht, wordt niet beïnvloed door zonlicht en het weer, behalve dan dat het nat wordt. Hard geworden bitumen kan breken wanneer er scheuren ontstaan in het keldergewelf, als gevolg van zettingen. Echter is niet duidelijk vastgesteld dat bitumen onder een laag zand is aangebracht en dus niet wordt beïnvloed door weer en zonlicht, ook “maar” gemiddeld 30 jaar meegaat. Indien dit wel zo is, dan is in de jaren 90 gekozen voor

een inferieure oplossing. Wanneer de levensduur van bitumen op een keldergewelf 30 jaar zou zijn, zou dat impliceren dat wanneer een herstelproject van de kelders in het hele wervengebied bijna 10 jaar duurt er slechts twee-derde van de tijd geen herstelwerkzaamheden zijn. Dat lijkt onwenselijk.

Het komt voor hier gedegen onderzoek naar te laten doen door een onafhankelijke materiaaldeskundige. Ook naar de vraag of er betere alternatieven zijn.

Mogelijk heeft de CvWW en het College zich in deze vergist en kan bitumen in de ondergrond (zonder zonlicht) wel 50, of zelfs 100, of nog meer jaar mee? Dat verandert de zaak. De vraag is of daar eerst duidelijkheid over moet komen.

Dat betekent dat het na circa 30 jaar nu weer tijd is voor een nieuwe project waterdichtmaken van kelders. We staan positief tegenover de voorgestelde aanbeveling van de commissie voor een kostenverdeling tussen gemeente en de **eigenaar op 50-50%- basis**. Bij het waterdicht maken van de kelders worden de kelders tot het gewelf vrijgegraven en worden ook schades aan de kelders zichtbaar. Die kunnen dan in het kader van werk-met- werk maken direct worden hersteld. We zien in dat we eerder en meer maatregelen hadden kunnen nemen om zwaar verkeer te weren en de fundering van wal- en kluismuren te stabiliseren. We trekken ons dat aan. We zijn bereid het herstel van de schade door zwaar verkeer en de fundering te betalen.

CvWW schrijft:

Voor het geval dat het nodig is om de bitumenlaag te vervangen, of als het opportuun is dat te doen omdat met het oog op een hersteloperatie de weg toch wordt opengebroken, doen wij de suggestie de materiële kosten en de aanlegkosten van een nieuwe bitumenlaag te verdelen tussen de gemeente en de eigenaar (op 50- 50%-basis).

De 50-50%-verdeling die de CvWW aanbeveelt/suggereert ziet dus op “de materiële kosten en aanlegkosten van een nieuwe bitumenlaag”, niet op het opbreken van de straat, afgraven van de zandbedding en het veilig stellen van de netwerklaag. De insinuatie van het College dat de door de CvWW gesuggereerde 50-50%-kostenverdeling ziet op een nieuw project waterdichtmaken van de kelders, dient te worden opgemerkt. De CvWW heeft gesteld dat de straat en de zandbedding eigendom is van de gemeente Utrecht. Het moge duidelijk zijn dat de kosten voor het opbreken van de straat en afgraven van de zandbedding en veilig stellen van de netwerklaag niet ten laste van de eigenaren komen.

Mocht het toch zo zijn dat het College heeft bedoeld dat die 50-50% kostenverdeling ziet op de materiële kosten en de aanlegkosten van een nieuwe bitumenlaag dan staan eigenaren daar ook positief tegenover, indien daadwerkelijk de levensduur van het bitumen 30 jaar zou zijn. Om dit werk te kunnen uitvoeren dient de gemeente Utrecht tijdelijk haar straat op te breken en de zandbedding onder de straat af te graven. De kosten die daarmee gemoeid zijn, zijn logischerwijs voor de gemeente Utrecht. (Dit was in de jaren negentig ook de reden dat het grootste deel van de kosten van het project ten laste van de gemeente kwam.)

Echter wanneer blijkt dat de bitumenlaag gescheurd is, als gevolg van scheuren die in het keldergewelf zijn ontstaan na het project van de jaren negentig, is gerechtvaardigd dat de kosten voor 100% ten laste van de gemeente Utrecht komen.

En wanneer uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde levensduur van het bitumen bijvoorbeeld 100 jaar is i.p.v. 30 jaar, ligt voor de hand een andere kostenverdeling ten aanzien van het vervangen van de bitumenlaag te hanteren.

Eigenaren zijn blij te vernemen dat het College (eindelijk) erkent dat de gemeente Utrecht tekortgeschoten is met het nemen van maatregelen tegen het weren van te zwaar en te snel verkeer en dat de gemeente Utrecht de schade als gevolg daarvan op zich zal nemen.

Tevens zijn eigenaren verheugd te vernemen dat het College erkent dat de gemeente Utrecht tekortgeschoten is bij het onderhoud en herstel van de wal- en kluiswanden en dat zij maatregelen had moeten nemen om onderspoeling van funderingen te voorkomen, en dat zij (eerder) maatregelen had moeten nemen om schade als gevolg van de werkzaamheden aan de wal- en kluiswanden, met inbegrip van het verlagen van de grondwaterstand, te voorkomen; en dat de gemeente Utrecht de schade die daarvan het gevolg is zal vergoeden / herstellen.

We stellen voor een, door eigenaren en de gemeente gezamenlijk aangewezen, onafhankelijk deskundige, op kosten van de gemeente, op basis van de schadepatronen, de schade en de schadeoorzaak te laten vaststellen. We zijn bereid keldereigenaren te ondersteunen in het overleg met andere overheden en nutsbedrijven over het bijdragen aan herstel van schade. Naar onze opvatting kan deze werkwijze zorgen voor een zo eerlijk en eenvoudig mogelijke verdeling van kosten voor het herstel van kelders. Het voorkomt dat keldereigenaren de schade moeten bewijzen op basis van kostbaar deskundigenadvies. Het kan daarmee de basis vormen voor samenwerking. Met deze aanpak volgen we niet het advies van de commissie om te werken met bewijsvermoedens (een soort omkering van bewijslast). Bij die

werkwijze is het risico groot dat de gemeente (met gemeenschapsgeld) de kosten van het herstel van kelders betaalt voor schades die los staan van gemeentelijk handelen of buiten de invloedssfeer van de gemeente vallen. Dat voldoet naar ons oordeel niet aan het uitgangspunt van een eerlijke kostenverdeling. De werkwijze die wij voorstaan sluit wel aan bij dezelfde achterliggende uitgangspunten van de commissie om te komen tot een zo eenvoudige en eerlijke mogelijke verdeling van kosten, waarbij keldereigenaren niet de schade moeten bewijzen op basis van kostbaar deskundigenadvies, die niet leidt tot juridiseren maar tot samenwerken.

Dit voorstel van het College om, op kosten van de gemeente, gezamenlijk een onafhankelijke deskundige aan te stellen die de schade(-patronen) onderzoekt en daarover onafhankelijk de schade, oftewel de kosten van herstel, vaststelt, werd vorig jaar in de Raadsvergadering op 9 juli 2020 al aangenomen, in de zin dat dit onderdeel uitmaakte van de opdracht aan de onafhankelijke deskundigen van de CvWW die over de rechten en plichten van eigenaren en de gemeente (dus ook op de vraag wie betaalt wat?) moest adviseren. De CvWW heeft een zeer gedegen en nauwkeurig onderzoek uitgevoerd en belangen gewogen en is met een definitief advies gekomen dat op 12 april 2021 is gepresenteerd aan het College, de Raad en de eigenaren. In dit adviesrapport hebben drie onafhankelijke deskundigen zeer goed onderbouwd hoe de kosten van herstel van de kelders verdeeld zouden moeten worden en op wat voor manier deze kostenverdeling tot stand is gekomen. De CvWW vermeldt dat de systematiek van bewijsvermoeden geldt als "een wezenlijke voorwaarde voor normalisering van de verhouding".

Het nieuwe voorstel van het College is een herhaling van zetten.

Feitelijk komt dit nieuwe voorstel er op neer dat het College de essentie van het advies van de CvWW afwijst. Dat het College het onafhankelijk advies afwijst, ondanks dat het College een jaar geleden had aangegeven dat dit advies zwaarwegend voor de beleidsvorming zou zijn, wordt ernstig betreurd. Unaniem zijn keldereigenaren het er over eens dat de essentie van het advies van de CvWW opgevolgd dient te worden. De conclusie van het de CvWW is dat, ook voor het herstel van wederzijds vertrouwen, de systematiek van bewijsvermoeden toegepast dient te worden. Dit is niet enkel een advies, maar volgt ook linea-recta uit de wetgeving zoals blijkt uit het adviesrapport. De CvWW geeft een zeer uitgebreide onderbouwing dat de bepaling van artikel 150 Rv van toepassing dient te zijn, wat erop neer komt dat de gemeente Utrecht dient te bewijzen dat de schade door de keldereigenaar is ontstaan, en wanneer dat niet het geval is dat de gemeente Utrecht de schade dient te herstellen en/of te vergoeden. Het is derhalve niet meer dan logisch de CvWW te volgen, al is het maar om de verstandhouding tussen de

gemeente Utrecht en de keldereigenaren weer op orde te krijgen. Voor keldereigenaren is de werkwijze/ systematiek van bewijsvermoeden een zo eerlijk en eenvoudig en rechtvaardig mogelijke verdeling van kosten van herstel van de kelders. Daarvan afwijken gaat tot oeverloze discussies, veel juridische conflicten en procedures leiden.

Juist het nieuwe voorstel van het College doet geen recht aan de situatie. Bij die voorgestelde methodiek is het risico groot dat de gemeente (met gemeenschapsgeld) de kosten van vele kostbare deskundigenonderzoeken (zoals het College zelf al zegt!), naast de kosten van vele juridische procedures, en veel ambtelijke kosten moet betalen.

De angst van het College dat de gemeente bij de systematiek van bewijsvermoeden de kosten van het herstel van kelders betaalt die los staan van het ambtelijk handelen of buiten de invloedssfeer van de gemeente vallen, is ongegrond. Sterker nog, dit risico is niet aanwezig. Het is namelijk simpel. De constructieve schade aan de werf- en kluiskeiders, zeker die in de jaren negentig zijn hersteld, zijn niet veroorzaakt door keldereigenaren (tenzij een keldereigenaar een ondoordachte verbouwing heeft uitgevoerd). Weliswaar suggereert het College met een soort indoctrinerende werking dat achterstallig onderhoud schadeoorzaak nr1 is, maar dat zou inhouden dat de huiskelders (waar dus geen verkeer overheen rijdt) ook in zo'n slechte staat zouden verkeren. Aangezien de huiskelders over het algemeen geen constructieve schade bevatten, is de enige conclusie dat de werf- en de kluiskeiders zijn beschadigd door gemeentelijk handelen of door invloeden waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Dit volgt ook uit het advies van de CvWW.

De werkwijze die het College voorstaat sluit niet aan op de (uitgangs-)punten van de CvWW. Het zorgt niet voor samenwerking met eigenaren, maar voor verdeeldheid, ellenlange discussies met het ambtelijk apparaat en juridische procedures. Is dat wat het College en de heer Diepeveen, die zelf ook jurist is, wenst?

Het nieuwe voorstel zal er niet toe leiden dat eigenaren in de nog op te richten stichting zullen gaan samenwerken. Sterker nog het zal ertoe leiden dat eigenaren zich genoodzaakt voelen, om met het advies van de CvWW in hand, naar de rechter te stappen.

In deze wordt nog gewezen naar "het gat in de weg" bij de Nieuwegracht. In deze kwestie ging veel gemeenschapsgeld verloren aan het ambtelijke apparaat, aan onderzoekers en adviseurs, werd 9 maanden lang de straat afgezet met de nodige kosten daaromtrent, terwijl achteraf bleek dat de kelder in minder dan een week voor slechts een paar duizend Euro hersteld kon worden.

Zoals eerder in het commentaar op de reactie van het College op het advies van de CvWW kan dit ook in een groter perspectief geplaatst worden:

De (geraamde) kosten voor het “programma wervengebied” bedragen ruim 10 miljoen Euro: 4,6 miljoen aan personeelsinzet, 4,1 miljoen aan onderzoek en 1,5 miljoen aan uitvoeringskosten. Voor die bedragen is dan nog geen één kelder hersteld. Stel er zijn 100 kelders waar herstelwerkzaamheden zouden moeten worden uitgevoerd en de 10 miljoen Euro wordt niet aan het programmateam, interventieteam, omgevingsmanagement, ingehuurd experts, en aan allemaal onderzoeken besteed, maar aan de kelders zelf. Dan betekent dat er eigenlijk een budget van 100.000 Euro per kelder is. Voor dat geld kan waarschijnlijk een werfkelder zo goed als compleet worden herbouwd. Het is onwaarschijnlijk dat de situatie in het wervengebied zó ernstig is dat zulke grootscheepse ingrepen bij zóveel werfkelders nodig zijn de komende drie/ vier jaren.

De commissie adviseert als uitwerking van de Omgevingsvisie binnenstad een gebiedsprofiel voor het wervengebied op te stellen. In de participatiebijeenkomsten en gesprekken met keldereigenaren is aan bod gekomen dat er naast een overleg voor het gezamenlijk opdrachtgeverschap voor het herstel van kelders, behoefte is aan een integrale visie en integraaoverleg over de functie en het gebruik van het wervengebied. Dat is breder dan de ‘erfgoed-scope’ van het programma wervengebied en bevat ook aspecten in bijvoorbeeld het Mobiliteitsplan en de Omgevingsvisie binnenstad. De wijze waarop dat het beste vorm en inhoud kan worden gegeven zal worden betrokken in de gesprekken over het samenwerkingsarrangement.

In deze is van belang te weten wat de CvWW daadwerkelijk adviseert. De CvWW stelt het hierna volgende.

CvWW: De vraag is natuurlijk: gaat het gezamenlijk opstellen van een gebiedsprofiel nu werkelijk helpen in de huidige situatie? Het antwoord daarop is: alleen onder de voorwaarde van een krachtige uitvoering, met voldoende samenwerking met de eigenaren van werfkelders. Als deze voorwaarde is vervuld, kan een gezamenlijk opgestelde visie richting geven, inspireren en bijdragen aan de noodzakelijke verbinding tussen gemeente en eigenaren.

CvWW: Voordat samenwerking aan een nieuwe gezamenlijke toekomst in het wervengebied mogelijk is, moet er zicht zijn op terugkeer naar de nulsituatie, een situatie zonder schade.

CvWW: De stichting is er voor het herstel van werfkelders.

CvWW: Denkbaar is een verruiming van de doelstelling van de stichting in een later stadium, maar daarvoor is het nu te vroeg.

Er dient dus bewust gekeken te worden wat haalbaar en schaalbaar is en dat met deze aspecten in het achterhoofd de stichting zou kunnen worden opgericht.

Kanttelingen/Risico's 2.1

Er bestaan juridische onzekerheden die ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor het project

De juridische complexiteit is groot, ook na het advies van de commissie blijven er op een aantal punten nog (juridische) onzekerheden, waaronder de vraag naar de verdeling van de kosten van herstel. De gevolgen voor zowel de gemeente als de particuliere eigenaren kunnen wij nu niet ten volle overzien, maar we beseffen dat die ingrijpend zullen zijn. Het advies geeft handvatten voor het vervolg. Hoewel de gemeente juridische procedures zal trachten te voorkomen, is het niet uit te sluiten dat procedures tussen eigenaren en de gemeente ontstaan en het uiteindelijk de rechter is die de rechtsrelatie tussen gemeente en de eigenaar vaststelt.

Wanneer hierdoor nieuwe juridische inzichten ontstaan zal zo nodig het beleid worden aangepast. Op voorhand is niet te overzien wat de financiële impact is of op welke andere wijze dit ingrijpt op het programma.

Anders dan het College stelt is het niet zo dat het advies van de CvWW een grote onzekerheid met zich meebrengt op juridisch vlak. Integendeel, het opvolgen van advies van de CvWW brengt "rust in de tent" en voorkomt juist vele juridische procedures.

Indien het College het advies van de CvWW niet wenst op te volgen, zal dit wel tot juridische procedures leiden. Dat is wat keldereigenaren graag zouden willen voorkomen, maar als de instelling van het College niet wijzigt, kan niet achteraf gezegd worden dat dit aan de keldereigenaren heeft gelegen.

Beslispunt 3

De huidige budgetten van in totaal €38,9 miljoen voor wal- en kluismuren en wervengebied te autoriseren voor de uitvoering van het programmaplan wervengebied voor de periode 2021 tot en met 2023 en aan te wenden voor de onuitstelbare, onvermijdelijke en onoplosbare maatregelen uit het uitvoeringsplan.

Hiermee kunnen de onuitstelbare, onvermijdelijke en onoplosbare onderdelen uit het Uitvoeringsplan worden uitgevoerd.

Wat het College bedoeld met het “Uitvoeringsplan” of waar dat naar verwijst, is onbekend.

Het gaat om veel gemeenschapsgeld. Zodoende dient er gepast met dit geld te worden omgegaan. Steeds vaker doemen er berichten op dat aannemers (maar ook onderzoeksbureaus) exorbitante bedragen offreren. Het gaat soms om wel 5x zo veel als wanneer een bv/particulier de opdracht zou uitzetten.

Mogelijk is het een idee dat de gemeente een kostendeskundige (met affiniteit met de bouwwereld) in dienst neemt.

Argument 3.1

In het programmaplan is op basis van de onderzoeken en het verbeterde afwegingskader, ondersteund door een verbeterde beoordelingsmethode, gekomen tot een nieuwe (integrale) programmering van de urgente maatregelen voor de periode 2021 tot en met 2023.

Dat leidt tot een uitvoeringsprogramma met (a) herstel van wal en kluismuren dat niet uitstelbaar is, (b) een eerste start met herstel van kelders en de aanpak van ernstige lekkages, (c) maatregelen om te zwaar verkeer te weren, (d) inzet van het interventieteam ten behoeve van bescherming van veiligheid en erfgoed, (e) de noodzakelijke onderzoeken naar schade en herstel van kelders, (f) de samenwerking tussen gemeente en keldereigenaren in te vullen en (g) intensivering beheer.

De onuitstelbare, onvermijdelijke en onoplosbare maatregelen in het programmaplan de komende 3 jaar worden geraamd op €38 miljoen. Met het autoriseren van de huidige budgetten is voldoende budget voor de uitvoering van deze maatregelen tot halverwege 2023.

De totale kosten van het uitvoeringsplan urgente maatregelen is geraamd op €48 miljoen. Dat is als volgt opgebouwd:

Het resterende budget dat nodig is voor de totale uitvoering van de programmering voor 2021 – 2023 bedraagt €9,4 miljoen en daar zullen we een voorstel voor doen bij de de voorjaarsnota.

Argument 3.2

Hiermee wordt een eerste invulling gegeven aan het advies van de commissie van wijzen

Met dit budget worden ook kelders aan de Kromme Nieuwegracht versterkt die binnen de scope vallen van het project voor herstel van kluisuren.

Daarnaast is er budget geraamd voor de aanpak van een eerste serie kelders met ernstige lekkage.

Argument 3.3

De beschikbare middelen voor het project wal- en kluisuren worden hiermee ingezet voor een integrale aanpak volgens het programma wervengebied.

Door de samenstelling van het budget onder één noemer/label, wordt de financiële sturing en verantwoording eenvoudiger gemaakt en meer inzicht aan uw raad geboden in het financiële verloop van het programma en kan uitvoering worden gegeven aan de programmering voor de komende periode. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de financiële status i.r.t. het project WKM en het programma Wervengebied.

Beslispunt 4

Het college opdracht te geven om een financiële strategie uit te werken voor de dekking van de kosten voor de uitvoering van het programmaplan wervengebied voor de periode van 2024 tot circa 2050 en die te betrekken bij de Voorjaarsnota in 2022.

Eigenaren zijn verheugd dat er ook aandacht naar de toekomst van het wervengebied uitgaat. Wel wordt afgevraagd in hoeverre het nu relevant is om een meer gepreciseerde begroting op te stellen voor 30 jaar als nog zo veel onzeker en onduidelijk is. Mogelijk ligt een meer pragmatische aanpak meer voor de hand.

Argument 4.1

De kosteninschatting is indicatief en wordt nauwgezet na vooronderzoek conform de voorgestelde aanpak

In onze raadsbrief van 16 december 2020 staat: “Afhankelijk van de uiteindelijke scope van het programma, de uitkomst van de onderzoeken en het advies van de commissie van wijzen wervengebied kan dat leiden tot een langjarige aanpak met een grote financiële impact.”

Het programmaplan geeft inzicht in de complexiteit en samenhang van

het wervengebied, dat nog complexer is dan gedacht. Het programmaplan zorgt voor verdieping, verbreding en verlenging van de opgave. De scope wordt verbreed. Ten opzichte van het project wal- en kluismuren is de scope van gevel tot gevel en bevat nu ook het herstel van de wal- en kluismuren aan de Drift en Plompetorengracht, het herstel van kelders, maatregelen om zwaar verkeer te weren en andere maatregelen om beschadiging van erfgoed te voorkomen. Door de verbreding en verdieping worden de geraamde kosten aanmerkelijk hoger en wordt ook de looptijd van het herstel van muren en kelders verlengd naar circa 30 jaar. Dan zijn alle herstelde werken in de beheerfase, tenzij uit inspecties blijkt dat op onderdelen opnieuw herstel noodzakelijk is.

Met de nieuwe scope worden de totale kosten voor de gemeente en (kelder)eigenaren voor de komende circa 30 jaar ingeschat op 450 tot 550 miljoen euro. De kosten zijn gebaseerd op de huidige inzichten. Het betreft een grove raming die op basis van de vierjarenuitvoeringsplannen steeds verder wordt verfijnd. Het betreft een investering die over tientallen jaren wordt gespreid. Er is een eerste indicatieve inschatting van de kosten gemaakt met de onderdelen wal- en kluismuren (circa 110 miljoen), kelders (circa 250 miljoen), overige onderdelen zoals toegangsbruggen (circa 40 miljoen) en extra beheer en onderhoud en handhaving (circa 100

miljoen). De kosten binnen die onderdelen zijn ruwweg de bouwkosten, voorbereiding en begeleidingskosten en een marge (risico). Zie voor kostenverdeling en dekking de argumenten 2.2. en 4.2. De raming is gebaseerd op ervaringscijfers en inschattingen. Bij het opstellen van de vierjaren uitvoeringsplannen zijn de ramingen nauwkeuriger. Ook zal in de loop van de jaren op basis van de ervaringscijfers de totale raming steeds preciezer worden. (zie ook argument 4.4.)

Antea geeft in haar advies in 2019 aan dat “de kosten van de resterende werkzaamheden aan de wal- en kluismuren tussen de €19,7 miljoen en €32,4 miljoen liggen”. Op basis van de huidige inschatting van de kosten wordt de afronden van de oorspronkelijke scope van het herstel van de wal- en kluismuren geraamd binnen deze bandbreedte.

De dekking van de ondergrens van €19,7 miljoen is meegenomen in de programmabegroting 2021. De resterende dekking is onderdeel van de raming van de

programmakosten voor de komende circa 30 jaar.

De doorlooptijd van het programma is gebaseerd op een ruwe planning, welke is opgezet op basis van de ervaringen van het WKM project. Gezien de ouderdom en de historische waarde van het wervengebied

en de noodzaak altijd onderhoud en herstel uit te voeren, wordt ook na circa 30 jaar een permanente inspanning gevraagd (Net als de Dom, het is nooit af).

Over 30 jaar zijn naar verwachting alle wal- en kluismuren hersteld, inclusief de funderingen. Daarna kunnen deze muren weer 100 jaar mee. Daarna is iedere circa 30 jaar groot onderhoud nodig, waarna over 100 jaar weer een herstelprogramma volgt. Over 30 jaar kunnen ook alle kelders weer in goede staat zijn. Mede afhankelijk van de bereidheid en deelname van de eigenaren vindt de komende 30 jaar bij 70% van de kelders herstel plaats. Deze kelders hebben dan weer een levensduur van 100 jaar. De overige 30% van de kelders verkeren volgens onze inschatting op dat moment constructief in goede staat en komen na circa 30 jaar in aanmerking voor herstel. Van de kelders die een waterdichte laag

hebben gekregen zal deze na circa 30 jaar weer vervangen moeten worden.

250 miljoen Euro ten behoeve van de kelders in de komende 30 jaar voor 70% van de kelders, impliceert ongeveer 500.000 Euro per kelder. Het is voor eigenaren onbegrijpelijk dat het College van plan is om zoveel gemeenschapsgeld aan de kelders te spenderen. Als complete herbouw 100.000 Euro zou kosten, wil het College dan om de 10 jaar alle kelders compleet herbouwen? Dat het College zo veel geld in het wervengebied wenst te investeren, wordt wel gewaardeerd, maar eigenaren wensen wel dat dit zorgvuldig en efficiënt gebeurt.

Het is niet wenselijk om elke 30 jaar het wervengebied jarenlang op de schop te gooien voor het aanbrengen van een nieuwe bitumenlaag. Dat was waarschijnlijk niet de intentie in de jaren negentig toen men die bitumenlaag aanbracht. Het ligt voor de hand naar duurzamere oplossingen te kijken, indien die bitumenlaag daadwerkelijk maar 30 jaar mee zou gaan. Het is de vraag hoe de Raad daar tegen aankijkt.

Argument 4.2

De dekking voor een langere termijn is nog onzeker

Voor de dekking van de kosten voor de uitvoering van het programmaplan wervengebied voor de periode van 2024 tot circa 2050 stellen we een financiële strategie op die we betrekken bij de Voorjaarsnota in 2022. Een aanzienlijk deel van de kosten zal voor rekening van de gemeente komen. Een deel komt voor rekening van keldereigenaren. De totale omvang van de werkzaamheden en bijbehorende kosten is zeer groot. Daarom is reeds een onderzoek

gestart naar subsidiemogelijkheden bij de Europese Unie, het Rijk en de provincie. Het wervengebied is onderdeel van de top 70 lijst met grote restauratieopgave van het IPO die wordt aangeboden aan de kabinetsonderhandelaars.

Onderdeel van de financiële strategie is een structurele financiering van de uitvoering van het programma Wervengebied door de gemeente, waarbij duidelijk wordt welk deel te activeren is en welk deel ten laste van de exploitatie komt. De financiering van het programma wervengebied is voor het herstelprogramma circa 30 jaar en daarna een continu, doorlopend proces omdat de opgave van beheer en onderhoud altijd zal doorgaan.

Om de opgave behapbaar en beheersbaar te maken wordt ieder jaar een uitvoeringsprogramma gepresenteerd met een korte looptijd, waarbij de te verwachten kosten inzichtelijk worden gemaakt. De uitvoeringsplanhorizon in dit programmaplan is 3 jaar. In 2022 wordt een vierjaren uitvoeringsplan gemaakt, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en er zal worden aangesloten bij de bestaande systematiek van de meerjarenbegroting en de recent vastgestelde nota beheer openbare ruimte. In dat vierjaren uitvoeringsplan staat wat er de komende 4 jaar wordt uitgevoerd en wat dat gaat kosten. Bij de actualisatie na een jaar wordt het plan weer met een extra jaar aangevuld. Naast een investeringsbudget voor herstel is intensivering van beheer nodig, bijvoorbeeld voor het ontstoppen van de spuwers (oorzaak lekkage) en inspectie en stabilisatie van funderingen van wal en kluismuren die nog niet zijn hersteld.

Argument 4.3

Werken in middeleeuws erfgoed kent veel onzekerheden

We weten daarom nooit met zekerheid wat we bij werkzaamheden gaan aantreffen. Zie ook kanttekening 1.2 over onzekerheid en argument 4.4. programmabeheersing.

Is het derhalve niet iets te voorbarig om zo veel tijd en gemeenschapsgeld aan programma-plannen te besteden?

Argument 4.4

Er is een goed systeem van programma- en risicobeheersing ingevoerd

Ramingen met een lange doorlooptijd en ramingen t.a.v. risicovolle projecten kennen per definitie een grote mate van onzekerheid. Pas na vooronderzoek en soms pas vlak voor de start van de voorbereiding weten we preciezer wat nodig is en wat dat gaat kosten.

Dit systeem voor programma- en risicobeheersing wordt verder ontwikkeld waardoor inzicht in de te verwachten kosten wordt verkregen. Er zal op basis van vooronderzoek ieder jaar een actualisatie gegeven worden over de verwachtingen (zowel in scope, tijd,

risico als geld) van de komende jaren.

Doordat het programma in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten wordt ieder half jaar met voortgangsrapportage aan de raad gerapporteerd over de risico's en programmabeheersing.

Onlangs is de raad voorgesteld de Regeling risicovolle projecten vast te stellen, waarmee de kaderstelling en de informatievoorziening aan de gemeenteraad over de meest risicovolle projecten van de gemeente wordt gestructureerd en het programma wervengebied onder het regime van de Regeling te brengen. In de regeling is opgenomen dat kaders worden vastgelegd in een startdocument, waarmee de raad een goed beeld krijgt van alle relevante en risicovolle aspecten van een project. Het Programmaplan Wervengebied kan worden beschouwd als basis voor het startdocument voor de Regeling Risicovolle Projecten.