

Keldereigenaren en gemeente samen aan zet



Uitwerking van de uitgangspunten voor de samenwerking met eigenaren bij kelderherstel wervengebied



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
werven

16 mei 2025

Inhoud

Inleiding	3
Het samenwerkingsproces	4
Werkgroep 'Samen aan Zet'	5
Online vragenlijst	7
Bijeenkomsten	8
Persoonlijke gesprekken	10
Bijlagen	11
- Rapportage Denk Mee enquête.	
- Panelen 14 maart	
- Presentatie bijeenkomst 16 april	
- Schriftelijke reactie na persoonlijk gesprek	
- Twee ingezonden brieven van eigenaren	
- Mail van de Alliantie i.s.m. Keldergewelf	



Inleiding

Het doel van het Programma Wervengebied is te komen tot gezamenlijk, samenhangend beheer en behoud van het wervengebied. Onderdeel daarvan is het herstel van erfgoed, voorkomen van onveilige situaties, voorkomen van schade en het invullen van onze burenplicht en maatschappelijke zorgplicht. Dit is in 2021 vastgelegd in het [programmaplan Werk aan de Werf](#).

Afgelopen jaren is al werkend geleerd en verbeterd, geëvalueerd en onderzoek gedaan. Op basis van een tijdelijke subsidieregeling zijn tussen 2022 en 2024 ongeveer 30 kelders opengelegd voor herstel. Tegelijkertijd is onderzoek gedaan naar [schade en schadeoorzaken](#). In die periode zijn ook lessen getrokken uit de ervaringen met [schadeafhandeling Groningen en Limburg](#) is onderzoek gedaan naar [beleving van de samenwerking bij keldereigenaren](#) en zijn gesprekken gevoerd met keldereigenaren. Uit de onderzoeken en gesprekken kwam naar voren dat voor goede samenwerking beter voor een bijdrage aan herstelkosten kan worden gekozen dan voor het vaststellen van een schadevergoeding. Ook hebben keldereigenaren aangegeven het opdrachtgeverschap voor kelderherstel te ingewikkeld te vinden. De wens van de gemeente om meerdere kelders tegelijk te herstellen in combinatie met werk aan muren, afwatering, kabels en leidingen, maakt het voor de keldereigenaren nog ingewikkelder.

Op 12 december 2024 heeft de raad unaniem de [uitgangspunten](#) vastgesteld voor de samenwerking met eigenaren bij het herstel van kelders in het wervengebied. De gemeente en keldereigenaren hebben deze uitgangspunten samen opgesteld over opdrachtgeverschap, kostenverdeling, samenwerking en programmering. De raad heeft de uitgangspunten vastgesteld, besloot tot een kostenregeling op basis van een bijdrage aan de herstelkosten en niet op basis van schadevergoeding. Besloten is de uitgangspunten uit te werken met de vereniging DUW, conform het nieuwe beleid voor Samen Stad Maken.

In dit participatieverslag staat hoe gemeente en keldereigenaren begin 2025 samen de uitgangspunten hebben uitgewerkt tot een concrete regeling voor de samenwerking bij het herstel van kelders in het wervengebied voor de periode 2025 – 2050.

Het samenwerkingsproces

De gemeente en het bestuur van DUW hebben in december 2024 samen een plan van aanpak opgesteld voor de uitwerking van de uitgangspunten in een definitieve regeling.

Er is voor gekozen om in een werkgroep van keldereigenaren en medewerkers van de gemeente de uitgangspunten te verkennen en uit te werken in een advies aan het college van B en W. De samenwerkingsvorm volgens het kompas Samen Stad Maken in deze werkgroep is samen aan zet, want in de werkgroep werken we op basis van gedeeld eigenaarschap aan een resultaat binnen de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Dit heeft een flinke tijdsinvestering gevraagd van werkgroepleden.

Om ook keldereigenaren te betrekken die minder tijd konden besteden aan dit proces, zijn er ook andere mogelijkheden georganiseerd om hun inbreng op te halen. Daartoe heeft de gemeente een peiling gedaan onder de brede groep (ongeveer 700) keldereigenaren. Zij hadden de mogelijkheid een online vragenlijst in te vullen op het Denk Mee platform, deel te nemen aan twee informatiebijeenkomsten en een persoonlijk gesprek te voeren met de gemeente.

Alle keldereigenaren zijn op verschillende manieren uitgenodigd om deel te nemen aan dit proces. Alle keldereigenaren hebben in december en maart een brief op hun huisadres gekregen met de uitnodiging deel te nemen aan dit proces. Daarnaast hebben keldereigenaren met wie we reeds contact hebben e-mails gekregen met de uitnodiging hier deel aan te nemen. Tot slot keldereigenaren voor iedere stap met de nieuwsbrief keldereigenaren (ongeveer 200 abonnees) geïnformeerd over de mogelijkheid om mee te denken. Alle keldereigenaren kunnen zich voor deze nieuwsbrief aanmelden.

Werkgroep ‘Samen aan Zet’

De vereniging DUW heeft haar leden uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroep ‘Samen aan Zet’. Ook heeft de gemeente keldereigenaren uitgenodigd via een e-mail aan alle eigenaren met wie al contact was over kelderherstel. 15 keldereigenaren hebben zich voor deze werkgroep aangemeld. De werkgroep bestond uit een diverse samenstelling verspreidt over gebied, verschillend gebruik en staat van onderhoud. Een aantal werkgroepleden heeft in de pilotfase ervaring opgedaan met het herstel van kelders.

Het resultaat van de werkgroep is een advies aan het college van B en W voor de definitieve regeling waarin de samenwerking tussen keldereigenaren en gemeente is vastgelegd bij het herstel van kelders en muren.

De werkgroep is in de periode van januari 2025 tot en met mei 2025 vijf keer bij elkaar gekomen. In het eerste gesprek zijn er samenwerkings- en procesafspraken gemaakt. Het verzoek van de werkgroep was dat de gemeente de bijeenkomsten zou voorbereiden, begeleiden en uitwerken. Vervolgens stonden de werksessies van de werkgroep in het teken van beeldvorming en oordeelsvorming. De resultaten van de online vragenlijst zijn meegenomen bij de uitwerking in de werkgroep.

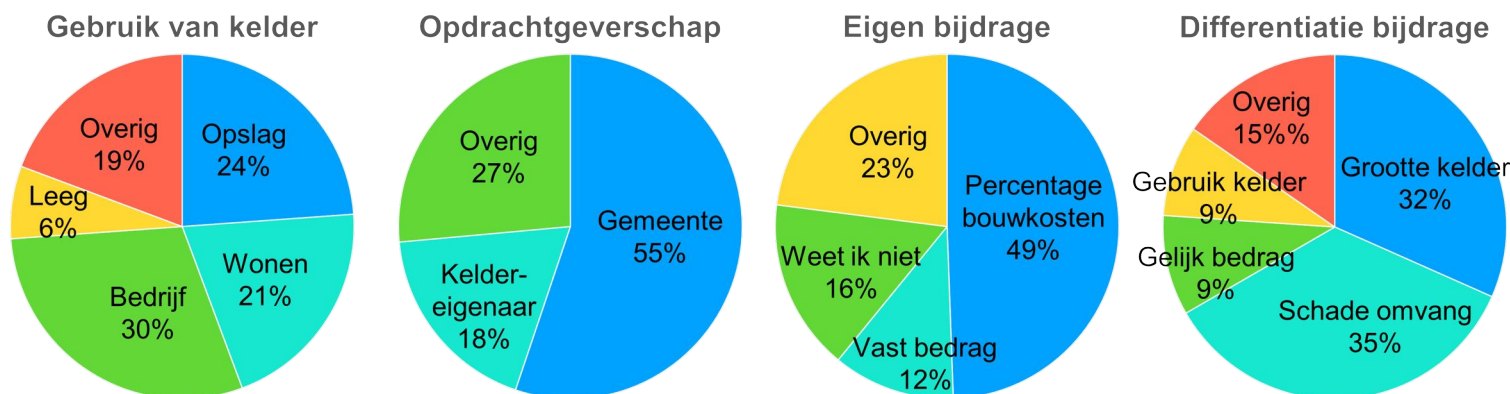
Het resultaat van de werkgroep is een gedragen advies waarin per uitgangspunt de afwegingen en de keuze van de werkgroep is beschreven. Ook de minderheidsstandpunten in de werkgroep worden in het advies genoemd.

Werkgroep 'Samen aan Zet'



Online vragenlijst

Denk Mee is de digitale plek waar inwoners makkelijk online hun mening kunnen geven over plannen voor Utrecht. Tussen februari en maart konden keldereigenaren via het Denk Mee platform een vragenlijst invullen over wat voor keldereigenaren belangrijk is bij de samenwerking met de gemeente bij het herstel van hun kelders. De vragenlijst is door 87 respondenten ingevuld (op een totaal van ca. 700 eigenaren). Dit is ongeveer 12,5% van alle eigenaren. Respondenten gebruiken hun kelder op diverse wijze (opslag, wonen, bedrijfsmatig). 18% van eigenaren wilde zelf een aannemer opdrachtgeven, het merendeel vraagt de gemeente het namens hen te doen. Eigenaren willen een eerlijke eigen bijdrage betalen (percentage van de bouwkosten), en tegelijkertijd zekerheid vooraf hebben over het bedrag dat ze moeten betalen. De resultaten van de vragenlijst zijn door de werkgroep gebruikt bij de verdere uitwerking van het advies. In de bijlage is de rapportage terug te vinden.



Inloopbijeenkomst 14 maart

Tijdens een inloopbijeenkomst op 14 maart zijn ca. 60 geïnteresseerden bijgepraat over de tussentijdse resultaten van de werkgroep Samen aan Zet.

Het doel van de bijeenkomst was om keldereigenaren mee te nemen in de keuzes die de werkgroep in beeld heeft gebracht, welke voor- en nadelen de verschillende keuzes hebben en welke dilemma's de werkgroep zag. Het gesprek werd gevoerd aan de hand van [informatiepanelen](#). De onderwerpen op de panelen waren het samenwerkingsproces, de online vragenlijst en de vier uitgangspunten.

Ongeveer de helft van de werkgroepleden was aanwezig om andere keldereigenaren te woord te staan. De uitkomst van de gesprekken zijn door de werkgroep gebruikt bij de verdere uitwerking van het advies.



Informatiebijeenkomst 16 april



De vereniging DUW heeft op 16 april een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle keldereigenaren. Ca. 45 geïnteresseerden waren aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst heeft de werkgroep teruggeblikt op de afgelopen periode. Eén van de keldereigenaren uit de werkgroep vertelde hoe zij het proces met de werkgroep heeft ervaren. Een werkgroeplid namens de gemeente gaf een inhoudelijke toelichting op het concept advies van de werkgroep. Daarin zijn keldereigenaren geïnformeerd over de zoektocht van de werkgroep; de verschillende keuzes die zijn verkend met bijbehorende voor- en nadelen. En waarom uiteindelijk is gekomen tot dit advies. Er zijn door aanwezigen een aantal verduidelijkende vragen gesteld. Een aantal keldereigenaren complimenteerde de werkgroep met het werk dat zij heeft verricht. Er zijn tijdens de bijeenkomst geen andere geluiden of standpunten op het advies van de werkgroep naar voren gebracht. [Lees hier het verslag en de presentatie.](#)

Persoonlijke gesprekken

Alle keldereigenaren hebben begin maart een brief op hun huisadres gekregen met de uitnodiging om deel te nemen aan de online vragenlijst, de bijeenkomsten in maart en april en voor een persoonlijk gesprek. Twee keldereigenaren zijn ingegaan op de uitnodiging voor een persoonlijk gesprek. Deze gesprekken zijn in maart en in april gevoerd.

Een particuliere eigenaar was vooral benieuwd wat de definitieve regeling voor impact had op hem en wilde voor zichzelf een afweging maken of hij doorgaat met de tijdelijke subsidieregeling of dat hij toch wacht op de definitieve regeling.

Een commerciële vastgoedpartij heeft naar aanleiding van het persoonlijke gesprek een schriftelijke reactie gestuurd op het voorgenomen onderscheid tussen een particuliere en commerciële eigenaar bij het vaststellen van de eigen bijdrage (bijlage 4).

Er zijn twee schriftelijke reactie ontvangen van eigenaren die aangeven niet te willen meebetalen aan het herstel van kelders (bijlage 5).

Op 14 mei 2025 hebben Alliantie en Keldergewelf een voorstel gemaïld voor een kostenregeling. De mail is ontvangen nadat het participatieproces al was afgerond. Het voorstel is gebaseerd op schadeoorzaken en veroorzaker wijkt daarmee af van het raadsbesluit om te kiezen voor een bijdrage in de herstelkosten en niet voor schadevergoeding. Het sluit ook niet aan bij het besluit om de uitgangspunten samen uit te werken (bijlage 6).

Bijlagen

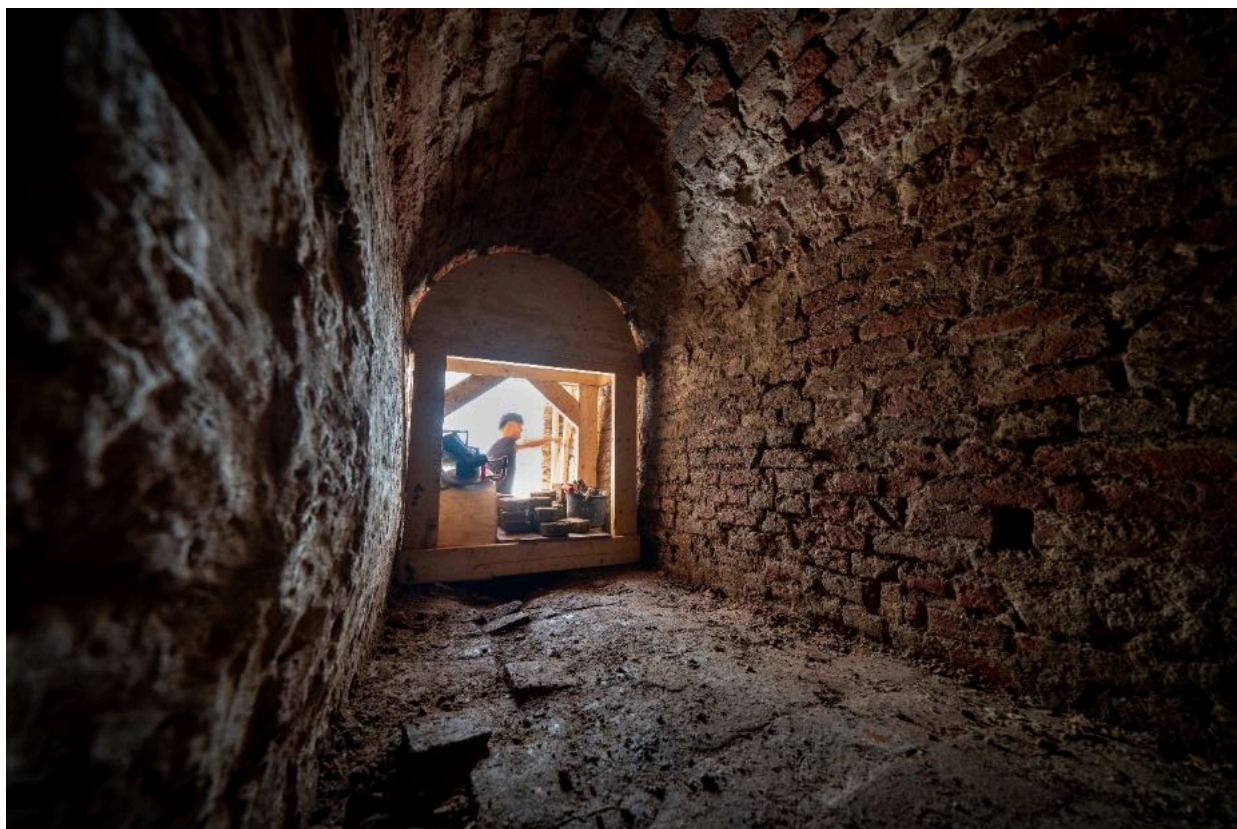
1. Rapportage Denk Mee enquête.
2. Panelen 14 maart
3. Presentatie bijeenkomst 16 april
4. Schriftelijke reactie na persoonlijk gesprek
5. Twee ingezonden brieven van eigenaren
6. Mail van de Alliantie i.s.m. Keldergewelf + Nieuwbrief Keldergewelf mei 2025

Bijlage 1

Rapportage Denk Mee
enquête.

Herstel kelders wervengebied

Rapport Denk Mee vragenlijst februari - maart 2025



Definitieve versie, d.d. 17 april 2025

Colofon

Uitgave

werven@utrecht.nl

In opdracht van

Programma Wervengebied

Internet

www.utrecht.nl/werven

Informatie

Alex Dingemans, Rob Aarsen

Herstel kelders in het wervengebied

De gemeente en de eigenaren van de werf-, kluis- en straatkelders in het wervengebied werken samen bij het behoud van het erfgoed. Tot aan mei 2025 werken de keldereigenaren en gemeente aan een regeling waarin staat hoe de gemeente gaat helpen bij het herstel en hoe we de kosten verdelen. In mei neemt het college van B en W hierover een besluit. Keldereigenaren is gevraagd wat zij verstaan onder ontzorgen, en wat hun mening is over het opdrachtgeverschap en de verdeling van de herstelkosten.

Inleiding

In februari en maart 2025 konden keldereigenaren een vragenlijst invullen in Denk Mee Utrecht. De vragenlijst was bedoeld om informatie op te halen over het ontzorgen, de kostenregeling en de samenwerking bij het herstel van kelders in het wervengebied. 87 van de ongeveer 700 keldereigenaren hebben de vragenlijst ingevuld. Voor het opdrachtgeverschap gaat de voorkeur uit naar de variant waarbij de gemeente namens de keldereigenaar opdracht geeft aan de aannemer (65 van de 87 respondenten). 22 respondenten willen zelf opdrachtgever zijn en niemand kiest voor de variant waarbij gemeente en keldereigenaren samen opdracht geven aan de aannemer. Keldereigenaren vragen om een eerlijke verdeling van de herstelkosten, waarbij degenen met minder schade ook minder betalen. Daarom gaat de voorkeur uit naar een percentage achteraf. Wordt toch een vast bedrag toegepast, dan willen de keldereigenaren dat de gemeente rekening houdt met de grootte van de kelder, de inschatting van de herstelkosten en het gebruik van de kelder.

Sommige opmerkingen van respondenten in de enquête zijn in 2024 ook al gemaakt en betrokken bij het opstellen van de uitgangspunten, die de raad in december 2024 heeft vastgesteld. Deze opmerkingen worden in deze rapportage en het advies aan het college van B en W niet nog een keer meegenomen.

Denk Mee, herstel kelders in het wervengebied

De gemeente en de eigenaren van de werf-, kluis- en straatkelders in het wervengebied werken samen bij het behoud van het erfgoed. Tot aan mei 2025 werken de keldereigenaren en gemeente aan een regeling waarin staat hoe de gemeente gaat helpen bij het herstel en hoe we de kosten verdelen. In mei neemt het college van B en W hierover een besluit.

De gemeenteraad heeft de uitgangspunten voor het herstel van kelders op 12 december 2024 vastgesteld. De uitgangspunten hebben betrekking op het ontzorgen van keldereigenaren, de kostenverdeling, een meerjarige planning en het vastleggen van afspraken. Met vereniging De Utrechtse Werfkelders hebben we besproken hoe we de uitgangspunten verder uitwerken.

In februari en maart hebben we aanvullende informatie verzameld over het ontzorgen, de kostenregeling en de samenwerking. Daarom zijn de eigenaren van werf-, kluis- en straatkelders in het wervengebied uitgenodigd om een vragenlijst in te vullen. Ook voeren we verdiepende gesprekken in een werkgroep

van keldereigenaren en de gemeente. De resultaten van de vragenlijst en de gesprekken in de werkgroep zijn besproken met keldereigenaren tijdens informatiebijeenkomsten op 19 maart en 16 april 2025. De reacties van keldereigenaren en de uitkomst van de enquête zijn beschikbaar gesteld aan de werkgroep Samen aan Zet die deze informatie heeft gebruikt bij de uitwerking van de uitgangspunten tot een advies aan het College van B&W voor een definitieve regeling voor samenwerking en kostenverdeling bij het herstel van kelders in het wervengebied.

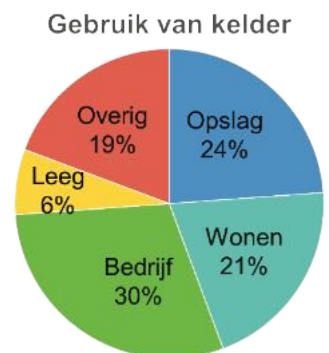
Respons

Denk Mee Kelderherstel Wervengebied telt 105 deelnemers van wie 87 de vragenlijst hebben ingevuld. (Deelnemers zijn gebruikers of bezoekers die hebben deelgenomen aan een project, een voorstel hebben gepost of er interactie mee hebben gehad, of evenementen hebben bijgewoond). Er zijn in totaal ongeveer 700 eigenaren van werf-/kluis- of straatkelders in het wervengebied.

Eigendom en gebruik van de kelder

Van de respondenten geeft 78,2% aan eigenaar te zijn van de kelder. De overige respondenten geven aan eigenaar te zijn van een appartement met een kelder dat is gesplitst in appartementsrechten (VVE) of gemachtigd te zijn beslissingen te nemen over het herstel. 1 respondent gaf aan huurder te zijn.

Hiernaast de onderverdeling naar gebruik van de kelders.



Ontzorgen

Keldereigenaren zijn gevraagd naar hun invulling van het begrip ontzorgen, hun voorkeur wat betreft het opdrachtgeverschap en waar ze zeggenschap over willen houden indien de namens hen opdrachtgever wordt aan de aannemer.

Dit is de top 5 van dingen die de respondenten belangrijk vinden bij het ontzorgen:

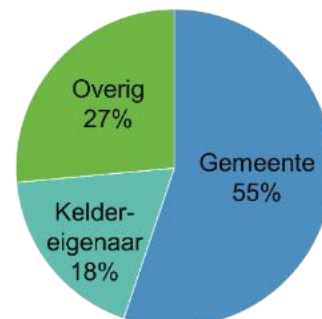
1. Bepalen wat er nodig is om de kelder constructief te herstellen (9%)
2. De omgevingsvergunning aanvragen (8,1%)
3. Afspraken maken met nutspartijen over gelijktijdig herstellen, vernieuwen of verleggen van kabels en leidingen (8%)
4. Bepalen hoe de kelder wordt hersteld (ontwerpkeuzes, methode, materialen) (7,7%)
5. Afspraken maken met de burens over gelijktijdig herstel van een rijtje kelders (7,2%)

Gevraagd naar de voorkeur voor het opdrachtgeverschap is dit het beeld:

Een aantal respondenten geeft in de toelichting aan dat ze zelf geen ervaring of kennis hebben op het gebied van restauratie van werfkelders en daarom de voorkeur geven aan de gemeente om de werkzaamheden uit te voeren.

Keldereigenaren spreken de wens dat het herstel goed en betaalbaar is voor de eigenaar. Sommige respondenten willen zelf toezicht houden op het werk en vinden het belangrijk dat de gemeente de werkzaamheden coördineert met burens en nuts.

Opdrachtgeverschap



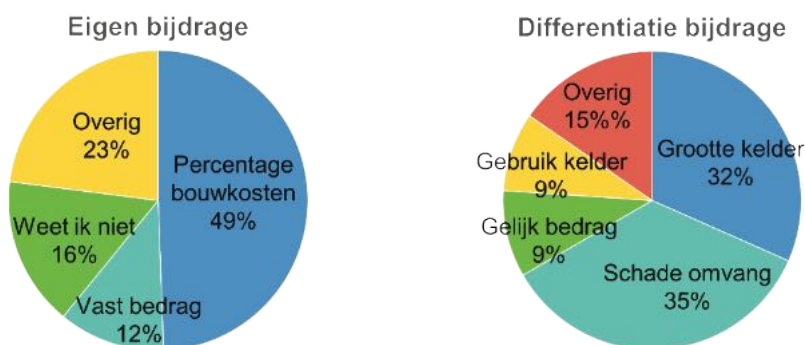
Als de gemeente opdrachtgever is voor het herstel, dan willen respondenten over deze dingen meebeslissen (top 5 meest genoemd):

1. De projectbegroting beoordelen (14,1%)
2. Bepalen hoe de kelder wordt hersteld (ontwerpkeuzes, methode, materialen). (13,7%)
3. Het herstelplan beoordelen (12,1%)
4. De kwaliteit van het geleverde werk beoordelen (9,3%)
5. Het plan aanpassen tijdens de uitvoering, als blijkt dat het anders moet (9,3%)

Kostenverdeling

Keldereigenaren zijn gevraagd naar hun voorkeur voor een kostenverdeling: een vast bedrag vooraf of een percentage achteraf. 49,4% van de respondenten geeft aan een voorkeur te hebben voor een percentage.

Respondenten wijzen op de noodzaak van eerlijkheid en duidelijkheid bij het bepalen van de eigen bijdrage. Men vraagt zich af hoe gemiddelden worden berekend en of er rekening wordt gehouden met specifieke situaties zoals meerdere kelders, verschillen in gebruik, de grootte en staat van de kelder. Sommigen vinden dat deze factoren moeten meewegen in de kostenverdeling. Er is een roep om een eerlijke verdeling, waarbij degenen met minder schade ook minder betalen.



Bij toepassing van een vast bedrag geven respondenten de voorkeur aan differentiatie naar grootte van de kelder, hoogte van de herstelkosten en het gebruik van de kelder.

Respondenten benadrukken dat de hoeveelheid te herstellen schade aan de kelders belangrijk is voor het bepalen van de eigen bijdrage. Velen vinden dat schade vaak niet aan de eigenaar te wijten is en dat een eerlijk systeem nodig is. Er is kritiek op de gemeente vanwege de zware belasting op de kelders.

door verkeer, wat volgens sommigen heeft bijgedragen aan de schade. Sommige respondenten hebben al eerder bijgedragen aan herstelkosten of hun kelders goed onderhouden. Er is weerstand tegen een vast bedrag per kelder; men vindt dat de gemeente rekening moet houden met de schade aan de kelder. Tot slot weegt een aantal respondenten mee dat sommige kelders weinig onderhoud nodig hebben of beperkt bruikbaar zijn.

Slotopmerkingen

Gevraagd naar wat keldereigenaren de gemeente verder nog willen meegeven voor het ontzorgen en kostenverdeling bij kelderherstel, benadrukken respondenten het belang van duidelijkheid en inzichtelijkheid van kosten vóór de werkzaamheden beginnen. Er is zorg over de rol van VvE's en de complexiteit die dit met zich meebrengt. De noodzaak van een duidelijke checklist voor het proces wordt genoemd evenals de vraag hoe om te gaan met verkoop van een kelder tijdens het hersteltraject. Respondenten vragen om ondersteuning van de gemeente bij contacten met externe partijen en subsidiemogelijkheden voor onvoorziene meerkosten. Het onderhoud van gerestaureerde kelders en de bescherming tegen schade door verkeer en boomwortels is een punt van aandacht. Juridische procedures rondom taak- en kostenverdeling moeten voorkomen worden. Tot slot wordt het belang van collectieve deelname aan het herstel benadrukt, om te voorkomen dat individuele eigenaren later schade ondervinden door niet-deelnemende burens.

Bijlage 2

Panelen gebruikt op
14 maart

Samenwerking kelderherstel 2025 – 2050



Wat willen we bereiken?

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

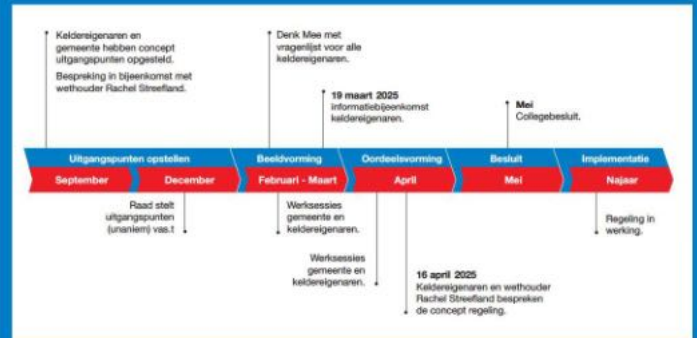
Uitgangspunten samenwerking met keldereigenaren opgesteld

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

Samen aan zet

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

Samen aan zet



Varianten samenwerking

Gemeente is opdrachtgever

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



Keldereigenaren en gemeente zijn samen opdrachtgever

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

Keldereigenaar is opdrachtgever

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

Ontzorgen keldereigenaar

	Wat staat het voor?								
	Ontvangen	Plaatvrijer	Plaatsvrijer	Totaal kosten	Aflevering van auto	Betalings limiet	Compartiment van afleveren	Compartiment van aflevering	Tijdsbesteding
Pass 1: Opgevoer te opdrachtgever									
Pass 2: Nu de eerste opdrachtgever									
Pass 3: Bereikbaar te opdrachtgever									

Ontzorgen, varianten

	Voordelen	Nadelen	Nadelen wegnemen door
Gemeente is opdrachtgever	• Keldereigenaar maximaal ontzorgd. Vast bedrag, vooraf financiële zekerheid. • Gemeente draagt risico's • Lage uitvoeringskosten.	• Minder zeggenschap voor keldereigenaar over aanpak en uitvoering kelderherstel.	• Nadelen wegnemen door gratis afspraken over hersteleplan en uitvoering, informeren keldereigenaren.
Gemeente en keldereigenaren zijn samen opdrachtgever	• Meer zeggenschap voor keldereigenaar over aanpak en uitvoering herstelproject.	• Vraagt meer tijd en kennis van keldereigenaar. • Tegens besluitvorming. • Risico's meewerk en vertraging voor keldereigenaar. • Geen vaste prijs bekend vooraf.	• Nadelen wegnemen door goede begeleiding, kennisoverdracht en coördinatie gemeente van werk met nuts en buur.
Keldereigenaar is opdrachtgever	• Volledige zeggenschap keldereigenaar over zijn project.	• Herstel vraagt veel tijd en kennis. • Meer risico voor keldereigenaar. • Hogere uitvoeringskosten. • Niet in de geest van het raadbesluit over de uitgangspunten.	• Deze variant past niet binnen de uitgangspunten.

Kostenverdeling

[illegible]

Kosten kelderherstel, voorbeelden

Wat kost een kelder herstellen?

- Ervaring met kelderherstel in tijdelijke subsidieregeling: tussen €150.000 en €350.000 inclusief bouw, bvc, begeleiding etc.
- Kostenverdeling huidige subsidieregeling gemiddeld 80% gemeente - 20% keldereigenaar.
- Voorstel: zelfde verdeling aanhouden als subsidieregeling.
- Bij de subsidieregeling kom je bij maximale herstelkosten uit op eigen bijdrage van €50.000.

Variant % herstelkosten achteraf

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

Variant vast bedrag vooraf

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

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

Kostenregeling, varianten

	Basis bijdrage eigenaar bij €40.000	Basis bijdrage eigenaar bijdrage of vast bedrag kelder wordt hersteldkosten	Aantal van vaste bijdrage (20 juni, €1.400 per jaar)	Percentage achteraf (20% is tussen €32.000 en €70.000)	Percentage achteraf met afspraak over maximum bedrag (maximum €50.000)
Varianten	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar
Naarsten	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar
Naarsten eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar • Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar	• Basis bijdrage eigenaar

Overname bijdragen eigenaar en van kelder herstelkosten, bij 10 jaar kosten gemiddeld kosten achteraf

Afspraken over samenwerking

In alle gevallen geldt

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



Belangrijk voor keldereigenaren

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

Belangrijk voor gemeente

- Behoud van het bouwproces, de bouwkosten en de maatschappij.
- Behoud van erfgoed en kwaliteit van het werk.
- Minder overlast, schade en kosten (door werk met werk aanpak).
- Toegang tot de kelder voor inspectie en uitvoering.
- De eigenaars situatie en behoeven verantwoordelijkheden.
- We maken afspraken over de betaling van de eigen bijdrage.
- Opdrachtgever bepaalt hoogte van het meenwerk.

Samenwerking, waarborgen voor keldereigenaren

Keldereigenaren noemen:

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



Meerjarige planning herstel kelders

Van grof naar fijn



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

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

Gemeente stelt ieder jaar een 4-jarig uitvoeringsprogramma vast.

Werk met werk combineren

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

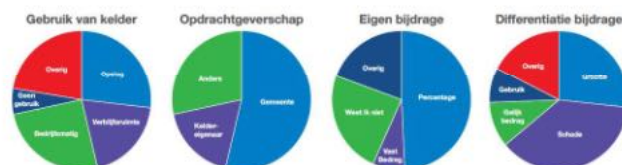
Vragenlijst nog niet ingevuld? Doe het alsnog!

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



Tussentijdse resultaten vragenlijst

72 reacties



Bijlage 3

Presentatie bijeenkomst
16 april

Informatieavond DUW

16 april 2025



**Vereniging
De Utrechtse
Werfkelders**

Agenda

1. Waar staan we en hoe kwamen we daar?
2. Resultaten discussie werkgroep
 - Esther Daniëls, lid werkgroep, keldereigenaar
 - Eelko van den Boogaard, programmamanager wervengebied
3. Vragen en discussie over het werk van de werkgroep
4. Afronding
5. Informeel samenzijn

Waar staan we en hoe kwamen we daar?

- Advies van DUW aan het college van B en W (augustus 2024).
- Besluit van B en W en de gemeenteraad.
- Uitwerking plan van aanpak.
- Discussie over plan van aanpak op 22 januari 2025.
- Vormen van een werkgroep van keldereigenaren.
- Concept advies van de werkgroep.

Werkgroep kelderherstel

Concept advies voor de samenwerking bij herstel kelders
wervengebied 2025 - 2050

Uitgangspunten, december 2024

- Geen schadevergoeding maar bijdrage aan herstelkosten.
- 4 uitgangspunten:
 1. Ontzorgen van keldereigenaren.
 2. Kostenregeling eenvoudig en aantrekkelijk, met voldoende zekerheid vooraf.
 3. Meerjarige planning, gericht op geclusterde uitvoering.
 4. Vastleggen van samenwerkingsafspraken.
- Samen aan Zet: Uitwerken gemeente samen met vereniging DUW.

Enquête Denk Mee

- Online vragenlijst: 87 respondenten



Er is veel overeenstemming

En we zijn in gesprek over een aantal verschillen van inzicht en nadere uitwerking van afspraken.

Werk aan de werf

7

Ontzorgen

Varianten onderzocht:

- Keldereigenaar is opdrachtgever.
- Samen opdrachtgever.
- Gemeente is (gedelegeerd) opdrachtgever.

Afweging:

- Ontzorgen, beter herstel, lagere kosten, eenvoud, omgaan met risico's.
- Invloed eigenaar op herstel, zelf verantwoordelijkheid nemen.



Werk aan de werf

8

Voorkeursvariant: gemeente opdrachtgever

- Gemeente en eigenaar maken vooraf afspraken over het eindresultaat.
- Gemeente regelt alles: aannemer, werkplan, coördinatie alle eigenaren en beheerders.
- Tussendoor informeren tijdens schouw bij kelder open, kelder hersteld, waterdichte laag terug.
- Gemeente neemt alle risico's van meerwerk en vertraging.

Werk aan de werf

9

Bijdrage aan herstelkosten Financiële zekerheid vooraf

Varianten onderzocht:

- Vast bedrag vooraf.
- Percentage herstelkosten achteraf.
- Jaarlijkse vaste bijdrage.

Afweging

- Zekerheid vooraf.
- Eenvoud.
- Eerlijk.
- Aantrekkelijke regeling.

Zoektocht:

- Meeste zekerheid vooraf en eenvoud zijn niet per se het meest eerlijk.
- Rekening houden met grootte kelder, schadebeeld, gebruik (privé / zakelijk).
- Administratie.
- Uitlegbaar aan keldereigenaren en de stad.

Werk aan de werf

10

Kostenverdeling

Kosten kelderherstel

- Ervaringscijfers: herstel kelder kost tussen € 160.000 en € 350.000

Verdeling zoals bij subsidieregeling

- 80% gemeente: 128.000 tot 280.000
- 20% keldereigenaar: 32.000 tot 70.000

Werk aan de werf

11

Voorkeursvariant: categorieën

Differentiatie

- Grootte
- Schade.
- Niet te gebruiken.
- Commerciële partijen.

Discussie:

- Hoogte bedragen. (Lening Wervenfonds)
- Feitelijk gebruik meewegen.

	Weinig schade	Gemiddelde schade	Veel schade
< 20 m ²	€ 25.000	€ 45.000	€ 60.000
25 m ²	€ 27.000	€ 47.500	€ 62.500
30 m ²	€ 29.000	€ 50.000	€ 65.000
35 m ²	€ 31.000	€ 52.500	€ 67.500
> 40 m ²	€ 32.500	€ 55.000	€ 70.000

Combinatie van eerlijk, eenvoudig, zekerheid vooraf.

Werk aan de werf

12

Overeenkomst met samenwerkingsafspraken

Belangrijk voor keldereigenaar:

- zekerheid over wat er wordt gedaan,
- staat kelder bij oplevering,
- eigen bijdrage,
- garantie, procedure bij geschillen.

Belangrijk voor gemeente:

- voortgang bouwproces, kostenbeheersing,
- minder overlast en schade,
- afspraken over eigendom en beheer.

Afspraken in overeenkomst:

- Het eindresultaat.
- De uit te voeren werkzaamheden.
- Hoogte van eigen bijdrage.
- Informeren van eigenaar tijdens uitvoering.
- Nazorg.
- Onderhoudstermijn.
- Garantietermijn waterwerende laag.
- Procedure bij meningsverschillen

Werk aan de werf

13

Nazorg en garantie

Binnen garantie-/onderhoudstermijn:

- Gemeente verhelpt schade en lekkage.
- **Discussie: onderhoudstermijn 1 jaar en garantie waterwerende laag 10 jaar.**

Buiten garantie-/onderhoudstermijn:

- Schade: opnieuw groot onderhoud als kelder onveilig is.
- Lekkage: gemeente geeft opdracht voor herstel
 - Eigen bijdrage 50% bij lekkage tussen werfmuur en kelder,
 - Eigen bijdrage 100% bij lekkage tussen kelder en gevel pand.
- **Discussie: gemeente aansprakelijk of aanspreekbaar?**

Werk aan de werf

14

Loket gemeente

Loket gemeente:

- Burenplicht, maatschappelijke zorgplicht.
- Aanspreekbaarheid.
- Kennis delen.
- 1 contactpunt voor vragen en meldingen.

Stappen bij verschil van mening:

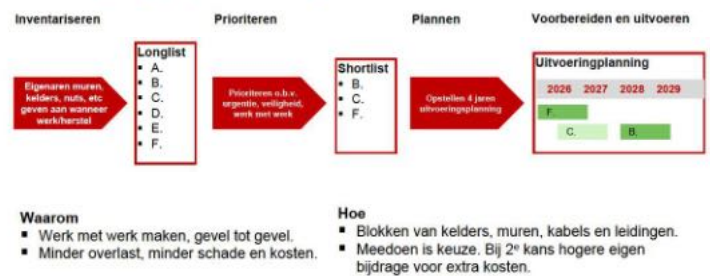
1. Omgevingsmanager en projectleider, daarna:
2. Bouwmeester (geeft advies over oplossing), daarna:
3. Wervenmeester (bemiddeling tussen eigenaar en projectteam), daarna:
4. Geschillencommissie (zwaarwegend advies).

Uitwerken: samenstelling en rol begeleidings-/geschillencommissie

Werk aan de werf

15

Meerjarige planning



Werk aan de werf

16

Vervolg



- **7 mei**, gesprek werkgroep over openstaande punten.
- **14 mei**: aanbieden advies aan wethouder Rachel Streefland.
- **27 mei**: besluit college van B en W
- Daarna implementatie.
- **1 januari 2026**: ingangsdatum regeling kelderherstel 2025 – 2050.

Werk aan de werf

17

Vragen, reacties?

Wat willen jullie de werkgroep nog meegeven?

Werk aan de werf

18

Grootte van kelders

- Kelder kleiner dan 20m²: 26%
- Kelder tussen 20 – 40 m²: 62%
- Kelder groter dan 40m²: 12%

min m2	max m2	aanital kelders
0	10	50
11	20	197
21	30	333
31	40	248
41	50	92
51	60	12
61	70	3
71	80	0
81	90	1
91	100	1
101	110	0
111	120	0
121	130	0
131	140	0
>140	173	1

Bijlage 4

Schriftelijke reactie na
persoonlijk gesprek.

Zienswijze op het onderwerp samenwerking kelderherstel 2025-2050

Op 2 april 2025 hebben [REDACTED] een gesprek gevoerd met de [REDACTED] omgevingsmanager wervengebied, over een conceptregeling vanuit de gemeente Utrecht over het onderwerp samenwerking kelderherstel 2025-2050. Laatst genoemde heeft ons de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen over het onderwerp. Hiervan maken wij bij deze namens [REDACTED] gebruik, ondanks dat ons verzoek om nadere documentatie niet door de gemeente is opgevolgd. De exacte inhoud van de conceptregeling is ons niet beschikbaar gesteld.

[REDACTED] is eigenaar van de volgende panden, die onderdeel van de planvorming zijn:

- Oudegracht [REDACTED]

- Oudegracht [REDACTED]

- Oudegracht [REDACTED]

- Choorstraat [REDACTED]

Uiteraard werkt [REDACTED] graag samen met de gemeente aan het behoud en herstel van de (werf)kelders die behoren tot onze panden. Hieronder geven wij het kader weer, waarbinnen dit naar onze mening zou moeten plaats vinden.

Gemeente als opdrachtgever

Wij zijn van mening dat de gemeente de rol van opdrachtgever moet vervullen bij het kelderherstel. Dit standpunt is gebaseerd op de volgende argumenten:

1. Complexiteit van de werkzaamheden: Het herstel van kelders is een complexe taak die gespecialiseerde kennis en ervaring vereist. De gemeente heeft deze kennis en ervaring inmiddels opgebouwd en kan de werkzaamheden efficiënt coördineren.
2. Efficiëntie bij het aanpakken van meerdere kelders: De gemeente kan meerdere kelders tegelijkertijd aanpakken, wat leidt tot een efficiëntere uitvoering en minder overlast voor de gebruikers en derden. Zeker ten aanzien van aanpalende kelders kan door de gemeente meer efficiency bereikt worden dan door de verschillende eigenaars afzonderlijk.
3. Kennis van leidingen en nutsbedrijven: Er liggen talloze leidingen in het gebied en de gemeente heeft de beste kennis van deze infrastructuur. Bovendien kan de gemeente het contact met nutsbedrijven centraal, en dus optimaal, onderhouden, wat essentieel is voor een soepel verloop van de werkzaamheden.

Kostenverdeling

Ten aanzien van de kostenverdeling hebben wij de volgende opmerkingen en vragen:

1. Basis van de 80-20 verdeling: Wij vragen ons af waarop de verdeling van 80% gemeente en 20% keldereigenaar is gebaseerd. Waar ligt de oorzaak van de noodzaak tot zulk ingrijpend herstel? Daar zou de verdeling op gebaseerd moeten zijn. Ook lijkt het ons redelijk dat ten aanzien van het aandeel van eigenaren een bovengrens wordt gehanteerd. Zonder een dergelijk kostenplafond zijn de financiële gevolgen voor pandeigenaren niet te overzien.
2. Gelijke behandeling van eigenaren: Wij vinden dat eigenaren van bijvoorbeeld bedrijfsruimten niet zwaarder belast zouden moeten worden dan woningeigenaren. De kostenverdeling moet eerlijk en rechtvaardig zijn.
3. Werkelijke kosten: Ons inziens zou de hoogte van de te verdelen kosten volledig afhankelijk moeten zijn van de werkelijke kosten van het herstel van de kelder van een bepaald pand. Daarmee worden eigenaren die hun kelder, voor zover dit binnen hun macht ligt, goed onderhouden hebben op de juiste wijze beloond. Voor een kelder met weinig schade betaal je minder dan voor een kelder met veel schade. Kosten kunnen in dit geval niet op voorhand nauwkeurig worden vastgesteld omdat de omvang pas echt blijkt als men aan de slag gaat.
4. Nalatigheid gemeente: Voor zover sprake is van (langdurige) nalatigheid van de gemeente ten aanzien van onderhoud en herstel met betrekking tot de veiligheid en de constructie, zou de gemeente een (aanzienlijk) hoger percentage dan 80% van de kosten moeten dragen.

Specifieke punten van de gemeente naar aanleiding van bovengenoemd gesprek

1. Afhankelijkheid van het gebruik van de kelder: De heer Dingemans heeft aangegeven dat de bijdrage van eigenaar afhankelijk is van het gebruik van de kelder. Bij een commerciële bestemming zou de bijdrage hoger kunnen zijn vanwege de omzet die wordt gegenereerd. Bij leegstand zou de bijdrage mogelijk lager zijn.

2. Commercieel verhuurde kelders: Eigenaren die hun kelder commercieel verhuren (bijvoorbeeld als winkel of kantoor) betalen volgens de heer Dingemans een dubbele bijdrage, aangezien zij de btw kunnen aftrekken.

Bezwaren tegen de deze twee punten

Wij hebben bezwaar tegen het zwaarder belasten van commerciële eigenaren om de volgende redenen:

1. De bestemming van de kelder zou geen invloed moeten hebben op de hoogte van de kosten: De beslissing om een ruimte voor een bepaald doel te gebruiken is enerzijds de keuze van de betreffende eigenaar en anderzijds bepaald/beperkt door het bestemmingsplan. Daarnaast betekent bijvoorbeeld commercieel gebruik niet dat een kelder per definitie zwaarder belast zou worden, meer herstel behoeft etc. Winkels kunnen vaak minder intensief gebruik maken van de kelderruimte dan woningen. Als de kelder voornamelijk wordt gebruikt voor opslag, kan de belasting op de infrastructuur lager zijn dan bij woonruimtes die mogelijk meer vocht- en structurele problemen veroorzaken door dagelijks gebruik. De mate van belasting van de kelder en de staat waarin deze zich bevindt lijken rechtvaardigere uitgangspunten bij kostentoerekening. Bovendien zou een eigenaar hier wellicht nog creatief mee om kunnen gaan om de kosten zo laag mogelijk te houden. Bijvoorbeeld als leegstand het meest voordelig zou zijn, zouden commerciële eigenaren afspraken met de huurders kunnen maken om de kelder aan het huurcontract te onttrekken.

2. Ongelijkheid in kostenverdeling door btw-aftrek: Het idee dat commerciële verhuurders meer zouden moeten betalen omdat zij de btw kunnen aftrekken, is voor ons niet te volgen. We hebben nu eenmaal te maken met fiscale regelgeving die voor woningeigenaren anders is dan voor verhuurders van commercieel vastgoed. Dat is een bewuste keuze van de wetgever, passend in het geheel van wet- en regelgeving met betrekking tot diverse gebruiksmogelijkheden van onroerend goed. Vanuit dit oogpunt zou het vreemd zijn om een afwijkende kostenverdeling toe te passen vanwege de btw. Je wijkt dan immers, zonder grond, af van wat gebruikelijk is in Nederland.

3. Gelijke behandeling: Als de bijdrage niet in verhouding staat tot de belasting van de ruimte, kan dit als oneerlijk worden ervaren.

Overige punten

Het verbaast ons dat [REDACTED] zeer laat bij dit proces is betrokken. Wij dringen bij de gemeente ten aanzien van het vervolg van dit proces aan op:

1. Een duidelijke en tijdige (ook lange termijn) planning van de werkzaamheden, waarbij optimaal rekening wordt gehouden met de belangen, waaronder toegankelijkheid en bereikbaarheid, van pandeigenaren, exploitanten van bedrijfsruimte en bezoekers.

2. Goede vervolgg communicatie richting en tijdige afstemming met alle betrokken partijen over de planning en evt. samenhangende beperkingen.

Wij vertrouwen erop dat deze zienswijze bijdraagt aan een constructieve discussie en een rechtvaardige oplossing voor het kelderherstel.

Namens [REDACTED] 11 april 2025

[REDACTED]
[REDACTED]

Bijlage 5

Twée ingezonden brieven
van eigenaren

11 April 2025

Werven@utrecht.nl

Het Wervenprogramma

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst 19 maart jl. het volgende:

Wij, de bewoners van de panden aan de Oude Gracht [REDACTED] willen niet aansluiten bij de werkzaamheden van de vereniging Utrechtse Werfkelders (DUW).

Dit betekent, dat wij geen kosten zullen maken voor herstelwerkzaamheden aan de kelders en dat er onzes inziens geen sprake kan zijn van kostenverdeling.

Wij willen u verwijzen naar het eindadvies 12 april 2021 van de onafhankelijke Commissie van Wijzen.

Ook willen wij u wijzen op de brief van mevrouw M. Pasterkamp van 1 maart 2011.

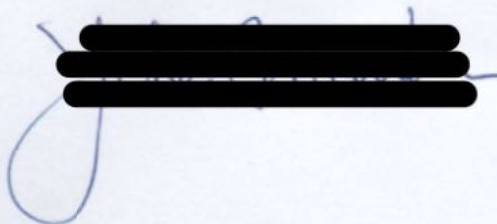
De inhoud van deze brief spreekt voor zich.

Wij vertrouwen erop dat u hiermee te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de panden aan de Oude Gracht [REDACTED]

Uk 04/11/25



Ontvangen e-mail 8 april

Geachte heer E van den Boogaard,

Hartelijk dank voor uw informatie brief van 26 februari 2025.

In deze brief vraagt u mijn aandacht voor de werkzaamheden van de vereniging in de Utrechtse werfkelders (DUW).

In de afgelopen jaren is het onderhoud van mijn kelder intensief en goed geweest, waardoor er in mijn kelder geen aanleiding is om herstelwerkzaamheden te verrichten. Dit betekent , dat ik geen kosten zal maken en van kostenverdeling zal geen sprake zijn.

Verder wil ik u attenderen op het eindadvies van 12 april 2021 van de onafhankelijke Commissie van Wijzen met als voorzitter de heer H.F.M. Hofhuis. De uitslag van dit eindadvies is u bekend.

Ook wil ik u wijzen op de brief van mw M. Pasterkamp dd 1 maart 2011,

"Aansprakelijkheidstelling gewelven".

Dit gaat over het project herstel werfmuren onder leiding van Ing. A. van Riezen, Senior Projectmanager-IBU Stadsingenieurs.

Dit betreft de panden van de Oudegracht nr 329 tot en met 363, waarin de gemeente Utrecht aansprakelijk is gesteld voor alle toekomstige schade door uw werkzaamheden op en aan de gewelven in 2011.

In het vertrouwen u voldoende geïnformeerd te hebben ben ik zo nodig bereid dit mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 6

Mail van de Alliantie i.s.m.
Keldergewelf

+

Nieuwsbrief Keldergewelf mei
2025

+

Antwoordmail op de reactie
van de Alliantie en
Keldergewelf

Van: Belangenorganisatie Keldergewelf <info@keldergewelf.nl>
Verzonden: woensdag 14 mei 2025 16:33
Aan: Streefland, Rachel <r.streefland@utrecht.nl>
Onderwerp: Kostenregeling herstel van kelders in het Wervengebied

Geachte mevrouw Streefland,

Een alliantie van keldereigenaren is de afgelopen maanden bezig geweest met het uitwerken van een eenvoudige en rechtvaardige kostenregeling voor het herstel van de kelders. Daarbij heeft de alliantie niet alleen de resultaten van de in 2024 uitgezette enquête betrokken (waarvan u hierbij ook de resultaten ontvangt), maar ook het advies van de Commissie van Wijzen, de rapporten de ingenieursbureaus over schadeoorzaken en andere rapporten. De kostenregeling houdt kort gezegd in dat niet de kosten worden verdeeld, maar dat de kosten per onderdeel van het uit te voeren werk worden toebedeeld aan of de gemeente of aan de keldereigenaar; oftewel de gemeente betaalt de kosten voor het verwijderen van de bestrating en het zand en de herbestrating, en de keldereigenaar betaalt voor de nieuwe waterdichte laag indien de kelder daarvan nooit eerder is voorzien. De grote voordelen zijn hierbij dat dit eindeloze discussies over de verdeling van kosten voorkomt en dat de keldereigenaar zelf kan kiezen of hij opdracht geeft voor het werk of dit eventueel uit handen geeft aan de gemeente.

De kostenregeling is in april aan circa 300 keldereigenaren voorgelegd. Er kwam weinig commentaar op, maar de reacties die zijn binnengekomen zijn verder meegenomen in de uitwerking van de kostenregeling.

Hierbij presenteert de alliantie van keldereigenaren u graag deze kostenregeling. U treft deze hierbij aan, zie:
<https://www.keldergewelf.nl/kostenregeling/>

Tevens ontvangt u hierbij ter informatie de nieuwsbrieven (met bijlagen) van de afgelopen maanden.

Met vriendelijke groet,

De Alliantie i.s.m.
Belangenorganisatie Keldergewelf



Beste keldereigenaren en betrokkenen,

In de vorige nieuwsbrief werd u gevraagd kennis te nemen van de kostenregeling die door de alliantie is uitgewerkt en uitgenodigd uw reactie daarop kenbaar te maken. Tevens werd u geïnformeerd dat leden van DUW een protestbrief aan het bestuur van DUW hadden geschreven. Met deze nieuwsbrief wordt u op de hoogte gebracht over wat daarna is gebeurd en dat DUW en de gemeente werken aan een andere regeling waarbij u als keldereigenaar maar liefst rond de €50.000,- zou moeten gaan betalen aan het herstel van uw kelder, ook indien de schade is toe te schrijven aan de gemeente.

Leden vereniging DUW zeggen lidmaatschap op mede n.a.v. reactie bestuur DUW

Bij de vorige nieuwsbrief trof u de brief aan die een aantal leden van de vereniging DUW aan het bestuur van DUW had toegezonden, omdat zij het oneens zijn met de handelswijze van het bestuur. Het bestuur van DUW heeft onlangs een reactie aan deze leden gestuurd waarin zij heeft aangegeven dat het bestuur niet wil ingaan op het procedurele bezwaar. Naar aanleiding daarvan hebben de leden het vertrouwen in het bestuur van DUW opgezegd. Zij wensen niet meer lid te zijn van een vereniging die, in strijd met haar eigen statuten, niet op een democratische wijze besluiten neemt en in hun ogen niet de belangen van keldereigenaren behartigt. Hun lidmaatschap van DUW hebben zij opgezegd.

Ook anderen hebben de rug naar het bestuur van DUW toegekeerd, omdat zij om uiteenlopende redenen daarin geen vertrouwen meer hebben. Zo vindt men dat het bestuur van DUW acteert als een politieke partij in plaats van een vereniging die voor de belangen van de keldereigenaren opkomt. Sommigen denken zelfs dat het bestuur voor de gemeente werkt. Een ander vindt dat het bestuur van DUW desinformatie verspreidt, waaronder over de opkomst bij bijeenkomsten.

Gemeente wil groot deel rekening kelderherstel bij keldereigenaar leggen

Ondanks de geuite kritiek op het Plan van Aanpak en het proces is het bestuur van DUW doorgegaan met een onbekende werkgroep waarin ook gemeenteamttenaren zitten om een regeling uit te werken. Uit de laatste informatie blijkt dat de gemeente wil dat een keldereigenaar een eigen bijdrage betaalt van maar liefst rond de €50.000,- (oplopend tot wel €70.000,-). Zie hieronder de tabel uit de nagezonden presentatie van de informatieavond van 16 april:

	Weinig schade	Gemiddelde schade	Veel schade
< 20 m ²	€ 25.000	€ 45.000	€ 60.000
25 m ²	€ 27.000	€ 47.500	€ 62.500
30 m ²	€ 29.000	€ 50.000	€ 65.000
35 m ²	€ 31.000	€ 52.500	€ 67.500
> 40 m ²	€ 32.500	€ 55.000	€ 70.000

De gemeente verkoopt dit onder de noemer dat het “maar 20%” van de herstelkosten zou zijn. Dit baseert de gemeente op haar aanname dat herstel van een kelder tussen de €160.000,- en €350.000,- zou kosten, zie de volgende print uit de nagezonden presentatie:

Kosten kelderherstel

- Ervaringscijfers: herstel kelder kost tussen € 160.000 en € 350.000

Verdeling zoals bij subsidieregeling

- 80% gemeente: 128.000 tot 280.000
- 20% keldereigenaar: 32.000 tot 70.000

Echter waarop de gemeente die bedragen baseert, is onduidelijk en onderbouwt de gemeente niet. Die hoge bedragen roepen bij keldereigenaren de nodige vraagtekens op.

In dit kader wordt gedacht aan de ingestorte kelder aan de Nieuwegracht waarvoor in 2020 de straat maandenlang was afgesloten. De offertes van aannemers die aan de gemeente werden voorgelegd, liepen enorm uiteen: ca. €240.000,- voor het volledig herbouwen van de kelder, ca. €120.000,- voor het bouwen een betonplaat over de kelder en ca. €60.000,- voor het volstorten van de kelder met beton. Uiteindelijk werd de kelder niet in opdracht van de gemeente hersteld, maar in particulier opdracht; kosten: minder dan €10.000,-, ofwel een fractie van wat het had gekost als de gemeente opdracht had gegeven!

Het moge duidelijk zijn dat 20% daarvan (ofwel €2.000,-) een heel ander bedrag is dat 20% van de getallen waar de gemeente vanuit gaat (ofwel tussen de €32.000,- en €70.000,-). 20% kan dus aantrekkelijk klinken, alsof je 80% korting krijgt, maar als de uitgangsprijs eerst vele malen over de kop gaat, betaalt een keldereigenaar zelfs nog meer eigen bijdrage dan de kosten voor het eventueel zelf laten uitvoeren; ofwel 20% kan in de praktijk meer dan 200% zijn, of nog meer. Los van voorgaande blijft de primaire vraag waarom een keldereigenaar überhaupt een eigen bijdrage zou moeten betalen, indien het rechtsvermoeden is dat de schade door toedoen of nalaten van de gemeente is veroorzaakt.

Kostenregeling van de alliantie

Om gegoochel met percentages en bedragen (per m2 of mate van schade) te voorkomen, heeft de alliantie een eenvoudigere kostenregeling uitgewerkt, dat recht doet aan de omstandigheden. Daarbij heeft de alliantie niet alleen de resultaten van de in 2024 uitgezette enquête betrokken, maar ook het advies van de Commissie van Wijzen, de rapporten de ingenieursbureaus over schadeoorzaken, etc. De kostenregeling houdt kortgezegd in dat niet de kosten worden verdeeld, maar dat de kosten per onderdeel van het uit te voeren werk worden toebedeeld aan of de gemeente of aan de keldereigenaar; oftewel de gemeente betaalt de kosten voor het verwijderen van de bestrating en het zand en de herbestrating, en de keldereigenaar betaalt voor de nieuwe waterdichte laag indien de kelder daarvan nooit eerder is voorzien. De grote voordelen zijn hierbij dat dit eindeloze discussies over de verdeling van kosten voorkomt en dat de keldereigenaar zelf kan kiezen of hij opdracht geeft voor het werk of dit eventueel uit handen geeft aan de gemeente.

De door de alliantie uitgewerkte kostenregeling, zie <https://www.keldergewelf.nl/kostenregeling>, is met de vorige nieuwsbrief aan circa 300 keldereigenaren voorgelegd, ook aan het bestuur van DUW. De alliantie bedankt hen die hebben gereageerd en vermeldt dat er geen noemenswaardig commentaar op is ontvangen. Daarmee is de alliantie verheugd en zal deze kostenregeling aan de wethouder (en de gemeenteraad) presenteren.

Mocht u zich willen afmelden van de nieuwsbrief, bijvoorbeeld omdat u geen eigenaar meer bent of verhuisd bent, dan kunt u zich per mail via info@keldergewelf.nl afmelden. Uw gegevens zullen dan worden verwijderd. Mocht u een keldereigenaar kennen die zich nog niet heeft aangemeld, aanmelden kan via <https://www.keldergewelf.nl/aanmelden/>

Antwoordmail op de reactie van De Alliantie i.s.m. Belangenorganisatie Keldergewelf

Beste Alliantie en Belangenorganisatie Keldergewelf,

We hebben uw bericht van 14 mei 2025 ontvangen, waarin u een voorstel presenteert voor een kostenregeling voor het herstel van kelders en mij informeert over de nieuwsbrieven van de afgelopen maanden. Ik waardeer uw betrokkenheid bij het herstel van ons erfgoed.

Geen schadevergoeding, maar bijdrage aan herstel van kelders

Uw voorstel gaat uit van schadevergoeding, schade oorzaken en -veroorzaker. Zoals u bekend is, heeft in december 2024 de gemeenteraad [uitgangspunten](#) vastgesteld voor een definitieve regeling voor kelderherstel. Deze zijn in overleg tussen keldereigenaren en gemeente tot stand gekomen. Bij het raadsbesluit is ook uw [brief](#) van 3 december 2024 aan de gemeenteraad betrokken waarin u kort samengevat voorstelt uit te gaan van schadevergoeding, omdat keldereigenaren het gevoel zouden hebben dat de schade aan kelders door de gemeente is veroorzaakt. De raad heeft unaniem besloten tot een kostenregeling voor het herstel van kelders op basis van een bijdrage in de herstelkosten en niet op basis van schadevergoeding. Dat is mede gebaseerd op het advies van [AEF](#) over de lessen van schadeafhandeling in Groningen en Limburg en op basis van de onderzoeken door [adviesbureaus](#) waaruit bleek dat schadeoorzaak en -veroorzaker vrijwel niet zijn vast te stellen. Omdat uw voorstel uitgaat van de oorzaken en veroorzaker van schade voldoet uw voorstel niet aan de met keldereigenaren opgestelde en door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

Samen uitwerken van uitgangspunten

U heeft uw voorstel opgesteld zonder overleg met de gemeente. Onderdeel van het [raadsbesluit](#) is dat de gemeente en keldereigenaren samen de uitgangspunten uitwerken, conform het [samenwerkingskompas gemeente](#) (samen aan zet). Dat was ook op verzoek van keldereigenaren. Met een brief van de gemeente, die we ook aan u hebben gestuurd, hebben we alle keldereigenaren uitgenodigd om deel te nemen aan overleggen, bijeenkomsten en gesprekken om samen de uitgangspunten uit te werken. Er is gevraagd een enquête in te vullen. Er is een werkgroep ingesteld met 15 keldereigenaren en gemeente met het verzoek om de uitgangspunten uit te werken en een advies te geven over de uitvoeringsregeling. U heeft uw advies alleen opgesteld en niet samen met de gemeente. U stuurt uw advies nadat het intensieve en uitgebreide participatieproces is afgerond. Ik heb 14 mei 2025 het advies van de werkgroep ontvangen. Als u dit eerder had gestuurd, hadden we het aan de werkgroep Samen aan Zet toegestuurd, om het te betrekken bij haar advies. Dat kon nu niet meer.

Samenwerking, openheid, transparantie

Behoud en herstel van het wervengebied vraagt om goede en intensieve samenwerking tussen de eigenaren. Sinds de vaststelling van het programmaplan Werk aan de Werf in 2021 geven we invulling aan onze zorgplicht en burenplicht. In de samenwerking staan openheid, transparante en delen van informatie centraal. Belangrijk daarbij is het maken van onderscheid tussen feiten, meningen en vragen. In uw nieuwsbrief stelt u zonder verdere onderbouwing de kosten van kelderherstel ter discussie. De informatie die u daarbij geeft is niet juist. Dit blijkt ook uit de diverse onderzoeken en pilots die we de afgelopen 5 jaar hebben gedaan.

Bij het samen uitwerken van de uitgangspunten werken we vanuit de principes Samen aan Zet. Dat betekent vertrouwen wederzijds. Onderdeel van dat vertrouwen is dat we elkaar kunnen aanspreken. Ik zou het daarom waarderen dat ik ook weet met welke gesprekspartners ik vanuit De Alliantie correspondeer. Ik ontvang daarom graag uw contactgegevens naast het algemene mailadres zonder naam en contactgegevens dat reeds in ons bezit is. We zijn graag bereid ons besluit over de definitieve regeling nader toe te lichten en in gesprek te gaan over de aanpak van en samenwerking bij het herstel van het wervengebied.

Met vriendelijke groet,

Rachel Streefland
Wethouder wervengebied