



Uitgangspunten samenwerking met keldereigenaren bij herstel kelders wervengebied



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Uitgangspunten samenwerking met keldereigenaren bij herstel kelders wervengebied

Het herstel van de historische kelders in het wervengebied is een gezamenlijke inspanning van keldereigenaren en gemeente. In dit document beschrijven we de ambitie en uitgangspunten met betrekking tot de samenwerking keldereigenaren voor de resterende looptijd van het Programma Wervengebied. Deze zijn tot stand gekomen in de samenwerking met keldereigenaren bij het herstel van kelders gedurende de pilot periode tussen 2021 en 2024, in gesprekken en bijeenkomsten met keldereigenaren en op basis van onderzoeken naar schade en schadeoorzaken aan kelders, schade afhandeling door de overheid in Groningen en Limburg en onderzoek naar de samenwerking en invulling van onze burenplicht en maatschappelijke zorgplicht. We beschrijven de huidige samenwerking en wat we nog meer kunnen doen om keldereigenaren vergaand te ontzorgen bij het opdrachtgeverschap voor kelderherstel. En we beschrijven wat keldereigenaren belangrijk vinden in een kostenregeling en waarom een bijdrage aan de herstelkosten, en niet een vergoeding van de schade daar het beste op aansluit. Na besluitvorming door de gemeenteraad worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt.

September 2024

Inhoud

1. Samenvatting	4	4. Keldereigenaren ontzorgen bij kelderherstel	17
1.1 Leren en verbeteren met de tijdelijke subsidieregeling	4	4.1 Samenvatting	17
1.2 Onderzoeken	4	4.2 Herstel van kelders en opdracht geven: enorm ingewikkeld	17
1.3 Keldereigenaren helpen bij kelderherstel	5	4.3 Hoe helpen we de keldereigenaren nu?	18
1.4 Kostenregeling	6	4.4 Keldereigenaren verder ontzorgen	18
		Processen eenvoudiger maken	19
2. Wat vooraf ging: leren en verbeteren	8	Opdrachtgeverschap eenvoudiger maken	19
		Kennis en ervaringen delen	19
3. Onderzoek	11	4.5 Afspraken vastleggen	19
3.1 Samenvatting	11		
3.2 Schade en schadeoorzaken	11	5. Kostenregeling voor het herstel van schade aan kelders	22
Aanpak vervolgonderzoek	12	5.1 Samenvatting	22
Conclusies	12	5.2 Varianten van kostenverdeling	22
Samenhangende rapportages	12	Bewijsvermoeden	22
Onderzoek waterdichte laag	12	Technisch expert oordeel	23
3.3 Lessen uit schadeafhandeling door de overheid	14	Subsidie	23
Onderzoek AEF naar schadeafhandeling Groningen en Limburg	14	5.3 Kostenregeling kelderherstel: wat is belangrijk, welke variant past daar het beste bij?	24
Advies Raad voor de Leefomgeving over funderingsschade	15	Veroorzaker betaalt	24
3.4 Onderzoek naar invulling burenplicht en maatschappelijke zorgplicht	16	Een eenvoudige kostenregeling	24
		Een aantrekkelijke regeling met financiële zekerheid vooraf	25
		Samenwerken en voorkomen van conflicten en juridische procedures	25
		Herstel van schade en behoud erfgoed	25
		Zo laag mogelijke proces- en uitvoeringskosten	26
		Gelijktijdig andere maatschappelijke opgaven uitvoeren	26
		5.4 Vergelijking van de varianten	27
		5.5 Terugvaloptie: geen kostenregeling	27

1. Samenvatting

Eind 2024 besluit de gemeenteraad over de uitgangspunten voor de samenwerking, kostenregeling en het ontzorgen van keldereigenaren bij het herstel van de werf-, kluis- en straatkelders in het wervengebied. Daarmee wordt de proefperiode afgesloten die in juli 2021 begon met het vaststellen van het programmaplan 'Werk aan de Werf' door de gemeenteraad. Daarmee gaf de raad de opdracht tot een gezamenlijke en samenhangende aanpak van het behoud en herstel van het wervengebied en het invullen van de burenplicht en maatschappelijke zorgplicht door de gemeente. Bij het vaststellen van het programmaplan werd geen besluit genomen over de kostenregeling omdat er nog onvoldoende kennis was over schade aan kelders en de schadeoorzaken.

1.1 Leren en verbeteren met de tijdelijke subsidieregeling

Om kelderherstel mogelijk te maken is in november 2022 een tijdelijke subsidieregeling ingesteld en een proefperiode gestart voor de samenwerking tussen gemeente en keldereigenaren. Er is gekozen voor werkenderwijs leren en verbeteren. Daarbij is ervaring opgedaan met het herstel van kelders en het ondersteunen (financieel en bij de voorbereiding en uitvoering van herstelprojecten) van keldereigenaren. De aanpak en voortgang daarvan zijn onder meer beschreven in de [voortgangsrapportages](#) die twee keer per jaar in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten aan de raad worden gestuurd. In de raadsbrieven en voortgangsrapportages wordt de raad ook geïnformeerd dat het op basis van ervaringen, omstandigheden en nieuwe inzichten soms net iets anders gaat dan in het raadsbesluit van juli 2021 is opgeschreven.

1.2 Onderzoeken

Sinds het raadsbesluit van juli 2021 heeft de gemeente verschillende onderzoeken laten doen om de voorstellen voor een kostenregeling te onderbouwen en de invulling van onze burenplicht en maatschappelijke zorgplicht te evalueren. Daarvoor is de proefperiode gebruikt waarin we werkenderwijs ervaring hebben opgedaan met het herstel van kelders, een kostenregeling op basis van subsidie en de complexiteit van kelderherstel voor alle betrokkenen.

Ingenieursbureaus Antea Group, Royal HaskoningDHV en Witteveen+Bos hebben onderzoek gedaan naar schade aan kelders en schadeoorzaken. Zij komen tot de conclusie dat het zeer moeilijk, zo niet onmogelijk is om de oorzaak van schade aan kelders vast te stellen. Hierdoor is het ook niet of nauwelijks mogelijk om schade en herstelkosten aan een veroorzaker toe te delen. Er is geen duidelijk patroon ontdekt in de schades aan kelders in het wervengebied. Uit het schadeonderzoek blijkt dat zwaar verkeer niet de (hoofd)oorzaak is van schades.

Adviesbureau AEF heeft onderzoek gedaan naar de lessen die Utrecht kan leren van de schadeafhandeling door de Rijksoverheid in Groningen (gaswinning) en Limburg (overstroming). Volgens AEF is de kans beperkt dat Utrecht tegen de dezelfde knelpunten aanloopt als in Groningen en Limburg. Dat komt omdat de Utrechtse aanpak met een subsidieregeling voor herstelkosten duidelijk anders is; namelijk gericht op een bijdrage in de herstelkosten in plaats van het een vergoeding van de schade. AEF adviseert om bij een kostenregeling uit te gaan van subsidie voor de herstelkosten en niet van aansprakelijkheid en schadevergoeding. De Raad voor de Leefomgeving komt in een advies over herstel van schade aan funderingen van woningen tot een soortgelijk advies.



Uit het onderzoek naar de samenwerking bij kelderherstel en de invulling van onze burenplicht en maatschappelijke zorgplicht, komt onderzoeksbureau Beautiful Lives tot de conclusie dat keldereigenaren bij het herstel van kelders over het algemeen positief zijn over de samenwerking met en de ondersteuning door de gemeente. De gemeente krijgt wel het advies om meer regie te nemen in de aanpak van meerdere kelders tegelijkertijd, de afstemming met nutsbedrijven over werk aan kabels en leidingen, en keldereigenaren meer te ontzorgen bij het opdrachtgeverschap. AEF komt tot een vergelijkbaar advies.

1.3 Keldereigenaren helpen bij kelderherstel

Keldereigenaren hebben veel hulp nodig van de gemeente bij het herstel van hun kelders. Dat hebben we ervaren tijdens de herstelprojecten in de proefperiode, dat komt uit de onderzoeken van AEF en Beautiful Lives en we horen het vaak van keldereigenaren tijdens de gesprekken over de definitieve kostenregeling. Het herstel van een enkele kelder en daarbij goed opdracht geven aan een aannemer is al enorm ingewikkeld. Daarnaast is het verstandig en soms nodig om meerdere kelders gelijktijdig te herstellen en te combineren met andere werkzaamheden, zoals het verleggen of vervangen van kabels en leidingen. Dan wordt het nog ingewikkelder. In de onderzoeken en de participatie zeggen veel (particuliere) keldereigenaren niet voldoende kennis en ervaring te hebben om het opdrachtgeverschap voor kelderherstel goed in te vullen.

De gemeente helpt keldereigenaren nu al op verschillende manieren bij de organisatie en financiering van het kelderherstel. Het is nodig dat de gemeente de keldereigenaren nog meer gaat ontzorgen in het opdrachtgeverschap. Een deel hiervan kan al op korte termijn. Voor

een ander deel is een voorbereidingstijd nodig van minimaal anderhalf jaar omdat werk Europees moet worden aanbesteed.

1.4 Kostenregeling

In gesprekken met keldereigenaren is in beeld gebracht wat keldereigenaren en gemeente belangrijk vinden in een kostenregeling en met welke variant dit het beste wordt gerealiseerd. Daarbij zijn 3 varianten vergeleken: bewijsvermoeden, expert oordeel en subsidie. Keldereigenaren en gemeente vinden dat de kostenregeling eenvoudig en aantrekkelijk moet zijn, met lage proces- en uitvoeringskosten, dat de regeling vooraf financiële zekerheid geeft en niet leidt tot conflicten en juridische procedures. Uit de vergelijking, gesprekken en onderzoeken blijkt dat een subsidieregeling hier het beste op aansluit.

Het meest eerlijk zou zijn als de veroorzaker van de schade deze ook betaalt. Er wordt dan een schadevergoeding betaald door het bewijsvermoeden of expert oordeel toe te passen. Dat wordt geen eenvoudige regeling omdat uit onderzoek blijkt dat de oorzaak en veroorzaker van schade aan kelders niet of nauwelijks zijn aan te wijzen. Bij een keuze voor schadevergoeding ontstaat bijna zeker een verschil van inzicht tussen keldereigenaar en gemeente over de oorzaken en veroorzakers van de schade. De kans op conflicten en juridische procedures is dan groot. De meeste keldereigenaren geven de voorkeur aan een eenvoudige regeling op basis van subsidie. Bij de subsidieregeling is de financiële zekerheid vooraf ook groter voor de keldereigenaar. De drie varianten maken weinig verschil voor randvoorwaarden als de inzet van de financiële bijdrage voor kelderherstel, het ontzorgen van keldereigenaren bij opdrachtgever-schap en het combineren van kelderherstel met ander werk in het wervengebied. Voorwaarden hiervoor kunnen in de subsidieregeling worden opgenomen of in een overeenkomst worden vastgelegd.



In gesprek met keldereigenaren

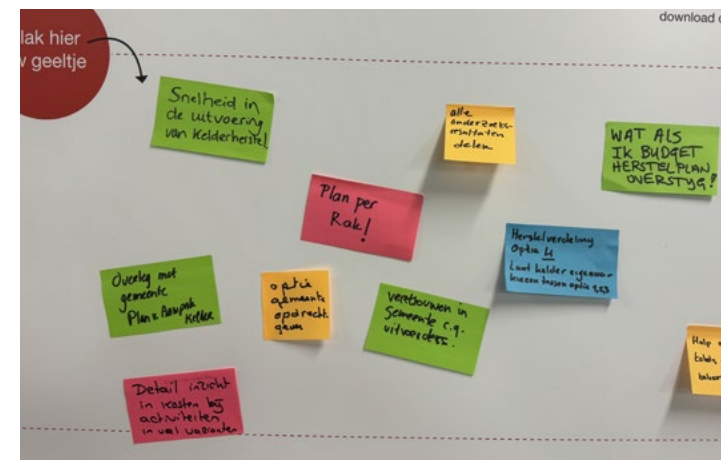
Het gesprek met de keldereigenaren over de samenwerking en kostenregeling bij herstel van kelders is meteen begonnen na het vaststellen van het programmaplan 'Werk aan de Werf' in 2021. In de proefperiode tot nu toe zijn met de tijdelijke subsidieregeling de eerste kelders hersteld en ervaringen opgedaan met de samenwerking. Daarnaast zijn keldereigenaren betrokken geweest bij en bevraagd in de onderzoeken. Er is gekozen voor een aanpak van werkenderwijs leren en verbeteren. Op basis van de ervaringen is de aanpak tussentijds steeds bijgesteld.

Na raadpleging van vereniging De Utrechtse Werfkelders (DUW) is begin 2024 een onafhankelijk procesbegeleider aangesteld voor het gesprek over een definitieve kostenregeling. Dat gesprek is één-op-één gevoerd met keldereigenaren, in bijeenkomsten en via de app van de procesbegeleider. In maart waren ongeveer zeventig keldereigenaren aanwezig bij een informatiemarkt. Daar zijn de uitkomsten van de onderzoeken gedeeld, de drie varianten van kostenverdeling toegelicht en is gesproken over de verdere vorm en inhoud van de participatie.

In april bleek dat veel keldereigenaren de hulp bij het opdrachtgeverschap ('ontzorgen') belangrijker vinden dan de kostenregeling. In samenspraak met vereniging De Utrechtse Werfkelders en de onafhankelijk procesbegeleider is besloten om het ontzorgen bij het opdrachtgeverschap te betrekken bij de participatie over de kostenregeling en dat in mei en juni verder te bespreken. Dat is gebeurd in gesprekken met individuele en groepjes keldereigenaren, onder wie ook een aantal zakelijke keldereigenaren zoals de Universiteit Utrecht, het Utrechts Monumenten Fonds en vastgoedbeheerders. De voorlopige resultaten van die ronde gesprekken zijn eind mei in een informatiemarkt met ongeveer vijftig keldereigenaren besproken.

Keldereigenaren konden al die tijd ook reageren en vragen stellen via de participatie (Parta) app van de procesbegeleider. Hierin namen ongeveer zestig keldereigenaren deel aan het gesprek.

De uitkomsten van de gesprekken zijn 21 juni met de keldereigenaren gedeeld. Hierna is de participatie op verzoek van de keldereigenaren nog met acht weken verlengd tot 16 augustus. Daarbij zijn vier dilemma's voorgelegd. Naar aanleiding van de ontvangen reacties zijn aanvullende inzichten daarna nog verwerkt in dit document. Van de participatie is een apart verslag gemaakt met een beschrijving van de aanpak, het proces, de inhoud en de adviezen die keldereigenaren ons hebben gegeven.



2. Wat vooraf ging: leren en verbeteren

Eind 2024 besluit de gemeenteraad over de uitgangspunten voor een kostenregeling en het ontzorgen van keldereigenaren bij het herstel van de werf-, kluis- en straatkelders in het wervengebied. Daarmee wordt een periode afgesloten van besluitvorming, ervaring opdoen met het herstellen van kelders, het opbouwen van relaties en samenwerking, onderzoek en evaluaties, bijsturen en participatie door keldereigenaren over varianten van een kostenregeling. Dit begon in juli 2021 met het vaststellen door de gemeenteraad van het programmaplan 'Werk aan de Werf'. Daarmee gaf de raad de opdracht tot een gezamenlijke en samenhangende aanpak van het behoud en herstel van het wervengebied en het invullen van de burenplicht en maatschappelijke zorgplicht door de gemeente. Bij het vaststellen van het programmaplan werd geen besluit genomen over de kostenregeling omdat er nog onvoldoende kennis was over schade aan kelders en de schadeoorzaken. Om een beeld te krijgen van schade en schadeoorzaken, moest in 2022 en 2023 eerst onderzoek worden gedaan in kelders die voor herstel werden open gegraven.

Om kelderherstel mogelijk te maken is in november 2022 een tijdelijke subsidieregeling ingesteld en een proefperiode gestart voor de samenwerking tussen gemeente en keldereigenaren. Er is voor gekozen om werkenderwijs te leren en te verbeteren. Daarbij is ervaring opgedaan met het herstel van kelders en het ondersteunen (financieel en bij de voorbereiding en uitvoering van herstelprojecten) van keldereigenaren. De aanpak en voortgang daarvan zijn onder meer beschreven in de voortgangsrapportages die twee keer per jaar in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten aan de raad worden gestuurd. In de raadsbrieven en [voortgangsrapportages](#) wordt de raad ook geïnformeerd dat het op basis van ervaringen, omstandigheden en nieuwe inzichten soms net iets anders gaat dan

in het raadsbesluit van juli 2021 is opgeschreven. In dit hoofdstuk een overzicht van de stappen die tot dusver zijn gezet.

Werk aan wal- en kluisuren stilgelegd (december 2019)

In 2019 heeft de gemeente het herstel van wal- en kluisuren in het wervengebied stilgelegd. Dit is toegelicht in de raadsbrief [over de Samenhangende aanpak Wal- en Kluisuren](#). Aanleiding was dat het werk meer tijd kostte dan gepland, de kosten hoger uitvielen dan geraamd en dat er tijdens het werk forse schade ontstond aan erfgoed in de directe omgeving. Volgens een [rapport](#) van de Antea Groep werd de complexiteit van het werk stelselmatig onderschat, was het projectmanagement niet goed op orde en werden er geen maatregelen genomen om de situatie te verbeteren.

Plan van Aanpak (juli 2020)

In juli 2020 heeft de raad het [Plan van aanpak](#) Wervengebied vastgesteld, om te komen tot het programmaplan 'Werk aan de Werf'. De gemeente doet onderzoek naar de opgave van het herstel en behoud van het wervengebied, naar de samenhang van de objecten in het wervengebied, de oorzaken van schade, de eigendomssituatie, uitvoeringsmethoden en naar de organisatie en werkprocessen.

Commissie van Wijzen Wervengebied (april 2021)

In 2020 wordt een Commissie van Wijzen Wervengebied (CvWW) ingesteld. De commissie adviseert in haar rapport [De Vergeten Burenplicht](#) over de [eigendomsverhoudingen](#) tussen de keldereigenaren en de gemeente en over de [verantwoordelijkheden](#) die daaruit voortvloeien. De commissie concludeert dat de gemeente eigenaar is van de weg en wat daartoe behoort (bestrating, waterafvoer e.d.), van de werven en de wal- kluis- en werfmuren.



De eigenaar van een pand is eigenaar is van de kelder onder de straat als die met de kelder onder het pand is verbonden ('horizontale natrekking'). Als de kelder niet is verbonden met het aangrenzende pand, dan is de gemeente eigenaar van de kelder onder de weg ('verticale natrekking'). Een eigenaar is verantwoordelijk voor de goede staat en veiligheid van zijn eigendom, en draagt de kosten die daaruit voortvloeien. De eigenaar draagt ook het risico van beschadiging van zijn eigendom, maar kan schade die wordt veroorzaakt door onrechtmatig handelen van een ander op de veroorzaker. De commissie adviseert om uit te gaan van een [buren- en zorgplicht](#) van de gemeente. Zij stelt voor bij het vaststellen van de verantwoordelijkheid voor het herstel van schade een bewijsvermoeden toe te passen. Want volgens de commissie zijn er sterke aanwijzingen dat de schade die sinds het herstel en waterdicht maken in de jaren negentig is ontstaan, in belangrijke mate is toe te schrijven is aan oorzaken waarvoor de gemeente verantwoordelijk is (zoals te zwaar verkeer). De commissie heeft daarnaast geadviseerd om voor het herstel van kelders een stichting op te richten, zoals ook in de jaren '90 is gebeurd.

Programmaplan Werk aan de werf (juli 2021)

In 2021 stelt de gemeenteraad het [programmaplan Werk aan de Werf](#) vast. Hiermee neemt de gemeente zich voor om werk te maken van de eerder niet uit de verf gekomen burenplicht en maatschappelijke zorgplicht. De centrale opgave van het programma is een samenhangend en gezamenlijk herstel en behoud van het wervengebied. In het programmaplan zijn de volgende vijf doelen beschreven: (1) herstel van schade aan erfgoed, (2) voorkomen van schade aan erfgoed, (3) beheren van het wervengebied, (4) voorkomen van onveilige situaties, (5) beter invullen van de burenplicht en de maatschappelijke zorgplicht.



Opdracht tot uitwerken van de kostenregeling (juli 2021)

In het [raadsbesluit van juli 2021](#) geeft de gemeenteraad opdracht aan het college om “samen met eigenaren van kelders (...) op basis van het advies van de Commissie van Wijzen Wervengebied (...) een samenwerkingsarrangement te maken over de samenwerking en financiering van het herstel van kelders, en hierbij de varianten ‘bewijsvermoeden’ en ‘technisch expert-oordeel’ voor de kostenverdeling uit te werken (...)”. De gemeenteraad neemt, na participatie door keldereigenaren, het advies van de CvWW om te werken met een stichting niet over en besluit om: “(...) per rak of straat een samenwerkingsarrangement te maken (...)”. De raad neemt nog geen besluit over de kostenregeling omdat er onvoldoende kennis is over de schade aan kelders en de oorzaken daarvan.

Aankondiging onderzoek schade en schadeoorzaken (september 2021)

In september 2021 informeert het college de gemeenteraad [per brief](#) dat de uitwerking van de varianten voor een “eerlijke en evenwichtige kostenregeling zo lang duurt als nodig en zo snel gaat als mogelijk”. Het college informeert de raad dat in 2022 en 2023 – bij de uitvoering van het herstel van kelders – onderzoek wordt gedaan naar schades en de oorzaken daarvan. Het onderzoek geeft de noodzakelijke informatie voor het nemen van een besluit over de kostenregeling.

Al werkend leren en verbeteren (2022 – heden)

Sinds 2022 is veel ervaring opgedaan met herstel van muren en kelders, samenwerking met keldereigenaren en de invulling van de burenplicht en maatschappelijke zorgplicht. Er is gekozen voor een aanpak van werkenderwijs leren en verbeteren. Met omgevingsmanagers, een bouwmeester en wervenmeester worden de eigenaren ondersteund in alle aspecten van de voorbereiding en uitvoering van het herstel en beheer van het gebied. Er zijn een online kenniscentrum en informatiecentrum ingericht waar keldereigenaren terecht kunnen voor informatie en vragen. Er wordt geïnvesteerd in innovatie van uitvoeringsmethoden. Regelmatig vinden reviews, audits en onderzoeken plaats om de aanpak te evalueren en steeds weer een beetje beter te maken.

Tijdelijke subsidieregeling (2022)

In november 2022 heeft het college een [tijdelijke subsidieregeling](#) ingesteld. In oktober 2023 is deze subsidieregeling verbeterd op basis van de evaluatie en eerste ervaringen. Met de ‘subsidieregeling kelderherstel wervengebied’ kunnen keldereigenaren subsidie aanvragen voor het opstellen van een plan en de uitvoering van onderhoud, herstel van hun kelders. Er wordt subsidie gegeven voor

de uitvoering van maatregelen voor verbetering van de constructieve veiligheid van de kelder, de instandhouding van erfgoed en het waterdicht maken, op voorwaarde dat deze maatregelen nodig, doelmatig en proportioneel zijn.

Maart 2023

Start kelderherstel. We herstellen 30 kelders in 2023. Terwijl de kelders openliggen voor herstel, doen drie bureaus nader onderzoek naar schade en schadeoorzaken. Gemeente bekijkt intussen of de eerste ervaringen met de subsidieregeling aanleiding geven tot aanpassingen in de regeling, de eisen aan het herstelplan en de manier waarop de gemeente de keldereigenaren ondersteunt.

Maart 2024

De gemeente deelt de eerste (deels voorlopige) uitkomsten van de onderzoeken met keldereigenaren en gaat in gesprek over de definitieve kostenregeling. Naast de 2 varianten die al op de tafel lagen (‘bewijsvermoeden’ en ‘technisch expert-oordeel’), wordt de subsidieregeling uitgewerkt als derde variant. De gemeenteraad wordt hierover [per brief](#) geïnformeerd.

April 2024

Het College van B en W stemt in met de conclusies en aanbevelingen van AEF en Beautiful Lives om het proces van kelderherstel verder te vereenvoudigen, door de complexiteit van het opdrachtgeverschap door keldereigenaren te verminderen en een meer geclusterde uitvoering van herstel. Voor de langere termijn wordt onderzocht welke structurele verbeteringen mogelijk zijn, zoals een meer gecoördineerde werkwijze en meer verbinding met andere grote opgaven in het wervengebied. [Lees hier de raadsbrief](#).

3. Onderzoek

3.1 Samenvatting

Sinds het raadsbesluit van juli 2021 heeft de gemeente verschillende onderzoeken laten doen om de voorstellen voor een kostenregeling te onderbouwen en de invulling van onze burenplicht en maatschappelijke zorgplicht te evalueren. Daarvoor is de proefperiode gebruikt waarin we werkenderwijs ervaring hebben opgedaan met het herstel van kelders, een kostenregeling op basis van subsidie, en de complexiteit van kelderherstel voor alle betrokkenen.

Ingenieursbureaus Antea Group, Royal HaskoningDHV en Witteveen+Bos hebben onderzoek gedaan naar schade aan kelders en schadeoorzaken. Zij komen tot de conclusie dat het zeer moeilijk, zo niet onmogelijk is om de oorzaak van schade aan kelders vast te stellen. Hierdoor is het ook niet of nauwelijks mogelijk om een schade en de herstelkosten aan een veroorzaker toe te schrijven. Er is geen duidelijk patroon ontdekt in de schades aan kelders in het wervengebied. Uit het schadeonderzoek blijkt dat zwaar verkeer niet de (hoofd) oorzaak is van schades.

Adviesbureau AEF heeft onderzoek gedaan naar de lessen die Utrecht voor het herstel en behoud van het wervengebied kan leren van de schadeafhandeling door de Rijksoverheid in Groningen (gaswinning) en Limburg (overstroming). Volgens AEF is de kans beperkt dat Utrecht tegen de dezelfde knelpunten aanloopt als in Groningen en Limburg. Dat komt omdat de Utrechtse aanpak met een subsidieregeling voor herstelkosten duidelijk anders is; namelijk gericht op een bijdrage aan de herstelkosten in plaats van het een vergoeding van de schade. AEF adviseert om bij een kostenregeling uit te gaan van subsidie voor de herstelkosten en niet van aansprakelijkheid en schadevergoeding. De Raad voor de Leefomgeving komt

in een advies over herstel van schade aan funderingen van woningen tot een soortgelijk advies. Omdat (net als bij het herstel van kelders) de oorzaak van schade aan funderingen nauwelijks is vast te stellen, leidt een kostenregeling op basis van schadevergoeding (in Utrecht: expert oordeel of bewijsvermoeden) tot conflicten en jurisdisering.

Uit het onderzoek naar de samenwerking bij kelderherstel en de invulling van onze burenplicht en maatschappelijke zorgplicht, komt onderzoeksbureau Beautiful Lives tot de conclusie dat keldereigenaren bij het herstel van kelders over het algemeen positief zijn over de samenwerking met en de ondersteuning door de gemeente. De gemeente krijgt wel het advies om meer regie te nemen in de aanpak van meerdere kelders tegelijkertijd, de afstemming met nutsbedrijven over werk aan kabels en leidingen, en keldereigenaren meer te ontzorgen bij het opdrachtgeverschap. AEF komt tot een vergelijkbaar advies.

3.2 Schade en schadeoorzaken

Om het erfgoed te behouden en het wervengebied veilig te houden, is kennis nodig van de technische staat van de kelders, schade en schadeoorzaken. Ingenieursbureaus Antea Group, Royal HaskoningDHV en Witteveen+Bos hebben van 2021 tot en met mei 2024 onderzoek gedaan naar de schade, schadeoorzaken en -veroorzakers aan kelders in het wervengebied. In 2021 is een inventarisatie gemaakt van schades aan kelders en een risicobeoordeling gedaan van schades aan kelders. Ook is berekend hoe sterk enkele kelders zijn. In 2023 – 2024 is opdracht gegeven om vervolgonderzoek te doen naar schade en schadeoorzaken, en of daar een patroon in valt te ontdekken. De opdracht is tot stand gekomen in afstemming met vereniging De Utrechtse Werfkelders. Professor

dr.ir. J.G. (Jan) Rots, hoogleraar Constructiemechanica aan de TU Delft en voormalig lid van de Commissie van Wijzen Wervengebied, beoordeelt het onderzoek.

> [Lees het rapport 'Kelders Wervengebied Utrecht: Inventarisatie en oorzaken van schade aan kelders' januari 2022 \(pdf\)](#)

> [Naar het rapport Belastbaarheid van kelders](#)

Aanpak vervolgonderzoek

Voor het vervolgonderzoek zijn inspecties (binnenin de kelders) en constructieve beoordelingen van 91 kelders gebruikt. Daarnaast zijn in het onderzoek de ervaringen meegenomen van het herstel van ongeveer 20 kelders aan de Vismarkt, Haverstraat, bij Magazijn de Zon en aan de Oudegracht. Omdat deze kelders voor herstel waren open gegraven, konden ze nu ook van bovenaf worden bekeken.

Om meer inzicht in het ontstaan schades te krijgen, is gewerkt met een aantal aannames over de wijze waarop schade kan zijn ontstaan. Bijvoorbeeld dat schade is ontstaan door een slappe ondergrond, baggeren in de grachten, zettingen, overbelasting door verkeer of herstel van wal- en kluiswanden. In het vervolgonderzoek is geprobeerd die aannames over schadeoorzaken te bewijzen.

Conclusies

In het vervolgonderzoek is gebleken dat een aantal aannames waardoor de schades kunnen zijn ontstaan niet – of slechts een enkele keer gedeeltelijk – worden bevestigd. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het is zeer moeilijk, zo niet onmogelijk, om de exacte oorzaak van schade aan een kelder vast te stellen. Er zijn vrijwel altijd meerdere

soorten schades. Schade aan een kelder is vaak een gevolg van een combinatie van verschillende oorzaken. Het is meestal niet mogelijk om vast te stellen in welke volgorde de schade is ontstaan. Verschillende schadeoorzaken kunnen elkaar versterken. Het is daardoor ook niet of nauwelijks mogelijk om schade toe te wijzen aan een specifieke veroorzaker.

- Er is geen duidelijk patroon ontdekt in de schades aan kelders in het wervengebied. Ook uit historisch onderzoek naar omgevingscondities blijken geen patronen af te leiden. Opvallend is dat kelders met een vergelijkbare constructie die naast elkaar liggen toch andere, meer of minder schades kunnen hebben. Als sprake zou zijn van herkenbare patronen, dan zouden deze kelders vergelijkbare schades moeten hebben. Uit het schadeonderzoek blijkt dat zwaar verkeer niet de enige (hoofd)oorzaak is van alle schades.
- De verwachting is dat als de komende jaren meer kelders onderzocht zouden worden, de betrouwbaarheid van de resultaten weliswaar toeneemt, maar dat het beeld dat iedere kelder zijn eigen verhaal vertelt niet gaat veranderen.

Samenhangende rapportages

Als onderdeel van het vervolgonderzoek naar schades aan de kelders in Utrecht is een schadeboek opgesteld waarin de soorten scheuren en schades zijn samengebracht die veel voorkomen bij kelders in het wervengebied. Van alle soorten scheuren en schades zijn de kenmerken en mogelijke oorzaken omschreven en geïllustreerd met foto's. Het schadeboek is gebruikt om de herstelkosten op basis van schade te verdelen. Het schadeboek is zó opgesteld dat dit ook los gebruikt kan worden door bijvoorbeeld inspecteurs die de kelders onderzoeken.

Daarnaast is geprobeerd schades toe te delen aan veroorzakers en een kostenverdeling te maken in de varianten 'bewijsvermoeden' en 'expert oordeel'. Het toedelen van herstelkosten aan één specifieke veroorzaker van schade is in de varianten bewijsvermoeden en expert oordeel vrijwel onmogelijk. Dezelfde soorten schades kunnen door meerdere oorzaken zijn veroorzaakt. Vaak heeft een kelder meerdere soorten schades waarbij de volgorde van ontstaan niet duidelijk is, en oorzaak en gevolgschade moeilijk van elkaar zijn te scheiden. Naast gemeente en keldereigenaar kan de schade ook door derden (bijvoorbeeld nutsbedrijven) of spontaan (bijvoorbeeld ouderdom, bouw, bodemgesteldheid, klimaat) zijn ontstaan. Dit maakt dat er arbitraire keuzes gemaakt moeten worden om de kosten van herstelkosten te kunnen toewijzen aan schades.

Momenteel stellen de bureaus een beschrijving op van een kostenverdeling op basis van schadetoewijzing. Daarbij worden negen kelders doorberekend. De rapportage wordt eind juni 2024 verwacht.

> [Lees hier het schadeboek Utrechtse werfkelders.](#)

> [Lees hier het rapport 'Onderzoek naar schades in de Utrechtse kelders'](#)

Technische review onderzoeken door Professor dr.ir. J.G. (Jan) Rots
Professor dr.ir. J.G. (Jan) Rots, hoogleraar Constructiemechanica aan de TU Delft en voormalig lid van de Commissie van Wijzen Wervengebied heeft de onderzoeken naar schade en schadeoorzaken beoordeeld. Hij schrijft:

- De overall methode die de onderzoekers hebben toegepast voor de trendanalyse en het schadeboek is passend en geschikt. Er is gekeken naar de gegevens over de objecten, over de schade



en over de invloed vanuit de omgeving. De studie heeft vooral de derde categorie gegevens beschouwd en heeft daar een grote bijdrage aan geleverd.

- In de beschrijving van schade en schadeoorzaken lijken de intensiteit van de belasting en de schade onderbelicht. Er is in de rapporten weinig of geen aandacht voor intensiteitsmaten voor de verticale en horizontale verschil-verplaatsingen, of voor trillingen ten gevolge van dynamische bronnen op, in onder of naast het object.
- In het rapport wordt gesteld dat hypothesen over schadeoorzaken niet – of slechts een enkele keer gedeeltelijk – kunnen worden bevestigd. De onderzoekers blijken de beperkingen van hun studie te kennen en relativeren hun conclusies. Wij ondersteunen deze beperkingen en de relativering van de conclusies. In combinatie met het vorige punt, wil dit zeggen dat de uitkomsten en conclusies van de studie met grote voorzichtigheid tegemoet dienen te worden getreden. Er is vooralsnog geen duidelijk patroon met schades herkenbaar gerelateerd aan oorzaken te ontdekken.
- Het is mogelijk om meer onderzoek met modellering en monitoring te doen, maar of het nuttig en proportioneel is om daar dieper in te duiken gegeven de komende keuze tussen de drie varianten voor een kostenverdeelsleutel (bewijsvermoeden, technisch expertoordeel en subsidieregeling) valt te bezien.

> [Lees hier de review](#)

Onderzoek waterdichte laag

Gemeente Utrecht en vereniging De Utrechtse Werfkelders hebben de TU Delft gevraagd om te onderzoeken hoe lang de waterdichte laag mee kan gaan die tussen 1992 en 2002 op de kelders is aangebracht. Hoe lang de waterdichte laag mee kan, wordt vooral

bepaald door het bindmiddel (bitumen). Als de flexibiliteit van de waterdichte laag afneemt ontstaan er kleine scheuren en kan de laag gaan lekken. Om te kijken hoe lang de waterdichte laag nog mee kan gaan, zijn 6 proefstukken onderzocht op chemische veranderingen en zijn de stijfheid en flexibiliteit van het materiaal gemeten. Voor het onderzoek zijn 3 locaties onderzocht.

Het onderzoek van de proefstukken laat veroudering zien. De mate van veroudering geeft aan dat de waterdichte laag ongeveer op de helft van de leeftijd zit waarin verwacht wordt dat hij nog waterdicht is. Een levensduur van 50 tot 60 jaar is haalbaar. Dat is bijna twee keer zo lang dan tot nu toe werd aangenomen. In de komende periode is wel te verwachten dat de kwaliteit van de membranen langzaam achteruitgaat. De kans dat er schade ontstaat neemt dus ook langzaam toe. Twee proefstukken geven een ander beeld. Eén proefstuk is van een later aangebrachte reparatie waarbij een materiaal is gebruikt dat sneller verouderd. Het tweede proefstuk is genomen op een locatie die misschien meer en voor langere tijd is blootgesteld aan hoge temperaturen of andere extreme omstandigheden.

Dat de waterdichte laag langer mee gaat dan verwacht is een grote meevaller. Dit geeft de gemeente en keldereigenaren meer tijd om onderhoud aan de kelders te doen. Hierdoor kunnen we ons nu richten op de kelders waar herstel het hardst nodig is.

> [Lees het rapport 'Onderzoek waterdicht gewelf werfkelders Utrecht' \(pdf, 2,46\).](#)

3.3 Lessen uit schadeafhandeling door de overheid

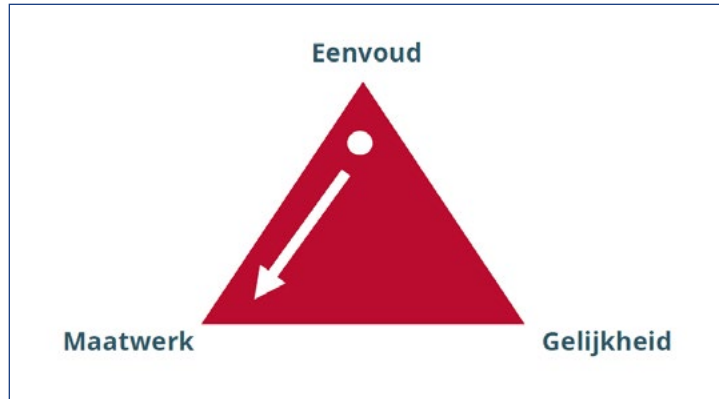
Onderzoek AEF naar schadeafhandeling Groningen en Limburg

In mei 2023 heeft David Schelfhout van het Utrechtse adviesbureau Andersson Elffers Felix (AEF) een artikel geschreven over de lessen uit schadeafhandeling in Groningen en Limburg. Naar aanleiding daarvan hebben we AEF gevraagd om de Utrechtse aanpak van kelderherstel te analyseren. Daarbij was de vraag om te leren van de lessen uit het herstel van schade door de Rijksoverheid in Groningen (gevolgen gaswinning) en Limburg (schade door overstromingen in juli 2021).

AEF heeft op basis van bestaande documenten en gesprekken met direct betrokkenen (gemeente, keldereigenaren, aannemers) geanalyseerd hoe de Utrechtse aanpak van het kelderherstel in de praktijk uitpakt.

AEF beschrijft dat schadeafhandeling altijd een evenwichts-oefening is tussen eenvoud, maatwerk en gelijkheid. Het kan niet alledrie tegelijk, vandaar dat AEF spreekt van een 'trilemma'. In

de praktijk in Groningen en Limburg leidt dit tot spanning tussen over- en ondercompensatie van gedupeerden, waarbij aanvankelijke ondercompensatie soms kan doorslaan in overcompensatie. Bij de schadeafhandeling in Groningen en Limburg is sprake van 4 knelpunten: (1) een knellend wettelijk kader, (2) te veel op het bordje van de eigenaar, (3) verwachtingsmanagement schiet tekort en (4) overheid komt tegenover de burger te staan. In het rapport van AEF wordt dat met de onderstaande illustraties toegelicht.



Volgens AEF is de kans beperkt dat Utrecht tegen de dezelfde knelpunten aanloopt als in Groningen en Limburg. Dat komt omdat de Utrechtse aanpak met een subsidieregeling voor herstelkosten duidelijk verschilt van de aanpak in Groningen en Limburg. De aanpak in Utrecht heeft volgens AEF een toekomstgericht karakter, streeft naar het vermijden van (slepende) discussies over aansprakelijkheid, en kent door de tijdelijke subsidieregeling een pragmatische benadering voor kostenregeling. AEF is positief over deze keuzes. Met de keuze voor subsidie wordt het eerste knelpunt ondervangen. Het derde en vierde knelpunt worden ondervangen door de keuze voor samenwerking en het financieel, technisch en organisatorisch ondersteunen van keldereigenaren.

Het tweede knelpunt is volgens AEF in Utrecht wel een aandachtspunt. Het herstel van kelders is complex. AEF schat in dat er, ondanks alle ondersteuning door de gemeente, teveel op het bordje van de keldereigenaren ligt en de gemeente teveel verwacht van de keldereigenaren.

AEF geeft in haar rapport drie adviezen, namelijk:

1. Neem in de definitieve kostenregeling naast de twee eerder vastgestelde varianten ('bewijsvermoeden' en 'expert oordeel') ook de huidige, pragmatische en herstelgerichte systematiek van de tijdelijke subsidieregeling mee als optie in de besluitvorming. De inschatting van AEF is dat deze variant het meest ondersteunend is aan het behoud van erfgoed, voorkomen van schade en herstel van vertrouwen. Bij de andere twee varianten ziet AEF veel sterkere risico's op verdere jurisdisering en verslechterende verhoudingen.
2. Ga na of verdere vereenvoudiging van de herstelaanpak mogelijk is en of de gemeente het herstelproces voor eigenaren

voorspelbaarder kan maken, beter kan structureren en keldereigenaren nog verder kan ontzorgen.

3. Versterk de regie op het herstel van de kelders. De gemeente zou de huidige aanpak van kelderherstel samen met individuele eigenaren in de toekomst moeten combineren met een meer gecoördineerde aanpak per rak of straat, geprogrammeerd in overleg met nutsbedrijven.

> [Lees hier het rapport 'Herstel van historie. De Utrechtse aanpak voor herstel van de werfkelders tegen het licht'.](#)

Advies Raad voor de Leefomgeving over funderingsschade

In dezelfde periode heeft de Raad voor de Leefomgeving onderzoek gedaan naar de afhandeling van schade aan de funderingen van woningen. Dit heeft geen betrekking op panden in het wervengebied, maar de problematiek is voor een groot deel vergelijkbaar. De Raad voor de Leefomgeving geeft advies voor een nationale aanpak van het probleem van verzakkende funderingen van woningen. Daarin gaat de raad ook in op de verdeling van de kosten.

De raad schrijft (pagina 71 van het rapport): "We concludeerden al vroeg in ons adviestraject dat de juridische route, waarbij de mate van aansprakelijkheid voor funderingsschade bepalend is voor de mate van compensatie die de overheid aan gedupeerden toekent, geen uitkomst biedt. Het is onwenselijk dat elk afzonderlijk geval tot in de details moet worden ontleed en betwist alvorens eventueel tot herstel wordt overgegaan. Dat is een recept voor slepende conflicten en ontevreden burgers, die toch al weinig vertrouwen hebben in de overheid. Bovendien blijkt het, gegeven de complexiteit van de geologische processen in de bodem en de watersystemen, vrijwel

onmogelijk om een eenduidige oorzaak van funderingsschade aan te wijzen. Wij hebben daarom gekozen voor een aanpak die is gebaseerd op wederzijds vertrouwen en welwillendheid. Wie te maken heeft met funderingsproblematiek moet – zonder zware bewijslast ten aanzien van de oorzaak – procesmatige ondersteuning kunnen krijgen vanuit het door ons voorgestelde funderingsloket. Daarnaast pleiten wij voor financiële ondersteuning van gedupeerden zolang er nog geen sprake is van een vastgoedmarkt waarin de kans op funderingsschade naar behoren is verwerkt in de prijs van woningen. (...)."

Op pagina 147 adviseert de raad een subsidie te geven van 70 procent voor de kosten van het opstellen van een herstelplan en 40 procent subsidie voor de kosten voor de uitvoering van het herstel van de fundering.

> [Lees hier het rapport 'Goed gefundeerd. Advies om te komen tot een nationale aanpak van funderingsproblematiek'.](#)

3.4 Onderzoek naar invulling burenplicht en maatschappelijke zorgplicht

Onderzoeksbureau Beautiful Lives heeft onderzoek gedaan naar de samenwerking met keldereigenaren en onze invulling van de burenplicht en maatschappelijke zorgplicht bij het werk aan de werf. Daaruit blijkt dat keldereigenaren bij het herstel van kelders over het algemeen positief zijn over de samenwerking met en de ondersteuning door de gemeente. Ze waarderen het persoonlijke contact en benadrukken de betrokkenheid en de open, constructieve, oplossingsgerichte en empathische houding van de gemeente. Keldereigenaren ervaren een gedeelde verantwoordelijkheid. De samenwerking met de gemeente is voor hen van grote toegevoegde waarde, vanwege de kennis en de (financiële) ondersteuning van de gemeente bij het complexe herstel van kelders. De gemeente wordt daarin als een betrokken, prettige en betrouwbare partner gezien die afspraken nakomt.

Hoewel eigenaren positief zijn over de samenwerking, zien zij op tegen hun rol als opdrachtgever bij kelderherstel. Het herstel van een werf-, kluis- of straatkelder is ook ingewikkeld. Keldereigenaren geven aan dat zij de bouwkundige, financiële en juridische kennis missen om dit proces met vertrouwen in te gaan. Ze maken zich zorgen over onvoorziene risico's en bijkomende kosten. En keldereigenaren zeggen het lastig te vinden om overzicht te houden over wat er in elke stap van het herstel nodig is, wat er van hen verwacht wordt en wie hierbij betrokken zijn. Net als AEF adviseert Beautiful Lives keldereigenaren te ondersteunen in het opdrachtgeverschap voor het herstel van de eigen kelder en om onder regie van de gemeente het herstel van kelders geclusterd aan te pakken.

> [Lees hier het rapport 'Samen voor de Werven'.](#)



4. Kelder-eigenaren ontzorgen bij kelderherstel

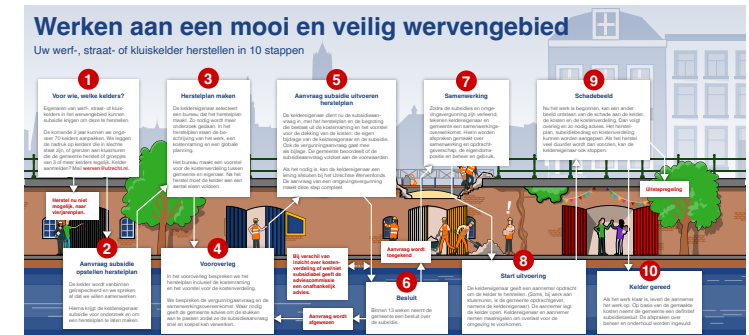
4.1 Samenvatting

Keldereigenaren hebben veel hulp nodig van de gemeente bij het herstel van hun kelders. Dat hebben we ervaren tijdens de herstel-projecten in de proefperiode, dat komt uit de onderzoeken van AEF en Beautiful Lives en we horen het vaak van keldereigenaren tijdens de gesprekken over de definitieve kostenregeling. Het herstel van een enkele kelder en daarbij goed opdracht geven aan een aannemer is al enorm ingewikkeld. Daarnaast is het verstandig en soms nodig om meerdere kelders gelijktijdig te herstellen en te combineren met andere werkzaamheden, zoals het verleggen of vervangen van kabels en leidingen. Dan wordt het nog ingewikkelder. In de onderzoeken en de participatie zeggen veel (particuliere) keldereigenaren niet voldoende kennis en ervaring te hebben om het opdrachtgeverschap voor kelderherstel goed in te vullen.

De gemeente helpt keldereigenaren nu al op verschillende manieren bij de organisatie en financiering van het kelderherstel. Het is nodig dat de gemeente de keldereigenaren nog meer gaat ontzorgen in het opdrachtgeverschap. Onder meer met een gezamenlijke bouw-begeleider die namens de opdrachtgevers de aannemer aanstuurt, door regie te nemen in de planning en afstemming met aangrenzende werkzaamheden en partijen, door nog meer kennis en ervaring te delen over het herstel van kelders en door samenwerkingsafspraken te maken. Een deel hiervan kan al op korte termijn. Voor een ander deel is een voorbereidingstijd nodig van minimaal anderhalf jaar omdat werk Europees moet worden aanbesteed. Daarvoor moeten eerst met keldereigenaren en nutsbedrijven afspraken worden gemaakt over plannings die met elkaar samenhangen ('programmering') en samenwerking.

4.2 Samenwerking met keldereigenaren

In november 2022 is een tijdelijke subsidieregeling ingesteld en een proefperiode gestart voor de samenwerking tussen gemeente en keldereigenaren. Er is voor gekozen om werkenderwijs te leren en te verbeteren. Daarbij is ervaring opgedaan met het herstel van kelders en het ondersteunen (financieel en bij de voorbereiding en uitvoering van herstelprojecten) van keldereigenaren. We hebben het herstel van een kelder onderverdeeld in [10 overzichtelijke stappen](#). Bij iedere stap helpen we. Bijvoorbeeld met partijen die herstelplannen kunnen maken, met hulp bij het aanvragen van de subsidies en vergunningen, met advies tijdens het herstel door een bouwmeester en de mogelijkheid het subsidiebedrag te verhogen als tijdens het herstel meerwerk nodig is. De stappen zijn:



1. Intake. Zodra een keldereigenaar zich bij de gemeente meldt, kijken we samen of de kelder in aanmerking komt voor subsidie. Er zijn ruim 900 kelders in het wervengebied. Die hebben niet allemaal tegelijk onderhoud nodig. Er is ruimte voor ongeveer 35 kelders per jaar.

2. Aanvraag subsidie opstellen herstelplan. De kelder wordt vanbinnen geïnspecteerd en we spreken af dat we willen samenwerken. Hierna krijgt de keldereigenaar subsidie voor onderzoek en om een herstelplan te laten maken.
3. Herstelplan maken. De keldereigenaar selecteert een bureau dat het herstelplan maakt. In het herstelplan staan de beschrijving van het werk een kostenraming en een globale planning. Het bureau maakt een voorstel voor de kostenverdeling tussen gemeente en eigenaar.
4. Vooroverleg. In het vooroverleg bespreken we het herstelplan inclusief de kostenraming en het voorstel voor de kostenverdeling, de samenwerkingsovereenkomst en vergunningaanvraag.
5. Aanvraag subsidie uitvoeren herstelplan. De keldereigenaar dient nu de subsidieaanvraag in, met het herstelplan, de begroting en het voorstel voor de dekking van de kosten.
6. Besluit. Binnen dertien weken neemt de gemeente een besluit over de subsidie.
7. Afspraken maken. Zodra de subsidies en omgevingsvergunning zijn verleend, tekenen keldereigenaar en gemeente een samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden afspraken gemaakt over samenwerking en opdrachtgeverschap, de eigendomspositie en beheer en gebruik.
8. Uitvoering werkzaamheden. De keldereigenaar geeft een aannemer opdracht om de kelder te herstellen. (Soms, bij werk aan kluismuren, is de gemeente opdrachtgever, namens de keldereigenaar).
9. Schadebeeld en meerwerk. Als het werk is begonnen, kan een ander beeld ontstaan van de schade aan de kelder, de kosten en de kostenverdeling. Dan volgt overleg en zo nodig advies. Het herstelplan, subsidiebedrag en kostenverdeling kunnen worden aangepast.

10. Kelder gereed. Als het werk klaar is, levert de aannemer het werk op. Op basis van de gemaakte kosten neemt de gemeente een definitief subsidiebesluit.

4.3 Herstel van kelders en opdracht geven: enorm ingewikkeld

Keldereigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de goede staat en veiligheid van hun kelders. Tegelijkertijd blijkt dat keldereigenaren veel hulp nodig hebben van de gemeente bij het herstel van hun kelders. Dat hebben we ervaren tijdens de herstelprojecten in de proefperiode en het komt uit de onderzoeken van AEF en Beautiful Lives. Daarnaast is het thema 'ontzorgen' steeds prominenter op de agenda gekomen tijdens de participatie over de definitieve kostenregeling. Want:

- Veel keldereigenaren zien op tegen het opdrachtgeverschap. Het herstel van een Middeleeuwse kelder is werk voor specialisten. Het wervengebied is 900 jaar geleden ontstaan – achter iedere steen schuilt een verrassing. Soms worden nieuwe kelders gevonden of zijn er archeologische vondsten. Tijdens de uitvoering van herstel blijken er regelmatig nieuwe of andere schades te zijn dan voorzien. Het herstel van een enkele kelder en daarbij goed opdracht geven aan een aannemer is al enorm ingewikkeld.
- Daar komt bij dat het verstandig en soms nodig is om het herstel van een kelder te combineren met andere werkzaamheden. Zoals herstel van de naastgelegen kelders (met de burens), onderhoud aan kabels en leidingen (met de nutsbedrijven), werk aan kluismuren, spuwers of trekankers (met de gemeente) of werk in het kader van andere opgaven in de binnenstad (bijvoorbeeld parkeren, energietransitie, klimaatadaptatie). Er is behoefte aan meer regie en een geclusterde uitvoering van het werk in het historische wervengebied. Dat voorkomt veel overlast, bespaart geld en geeft

minder kans op (graaf) schade. Het is belangrijk om dat zo efficiënt mogelijk te organiseren. Tegelijkertijd tilt het de complexiteit van het opdrachtgeverschap naar een niveau dat wij een individuele keldereigenaar niet kunnen (en willen) aandoen.

- Het opdrachtgeverschap voor het herstel van een monumentale kelder die in de openbare weg ligt vraagt veel technische kennis. De aannemer vraagt de opdrachtgever regelmatig besluiten te nemen. Keldereigenaren geven aan dat het veel van ze vraagt en dat zij niet altijd over voldoende kennis en ervaring beschikken om deze beslissingen te nemen en het opdrachtgeverschap goed in te vullen.

Dit sluit aan bij de lessen uit de schadeafhandeling in Groningen en Limburg. Daar is een van de aandachtspunten om ervoor te zorgen dat er niet te veel op het bordje van de burger ligt. AEF geeft als advies om na te gaan of verdere vereenvoudiging van de herstel aanpak mogelijk is en om het herstelproces voor eigenaren voorspelbaarder te maken, beter te structureren en keldereigenaren nog verder te ontzorgen. Daarnaast geeft AEF het advies om de regie op het herstel van de kelders te versterken. De gemeente zou de huidige aanpak van kelderherstel samen met individuele eigenaren in de toekomst moeten combineren met een meer gecoördineerde aanpak per rak of straat, geprogrammeerd in overleg met nutsbedrijven. Beautiful Lives geeft soortgelijke adviezen. Ook keldereigenaren die nu opdrachtgever zijn bij de voorbereiding en uitvoering van het herstel van hun kelder geven deze adviezen. Keldereigenaren willen wel (mede-)opdrachtgever zijn, om daarmee te kunnen (mee) beslissen over het herstel van hun kelder.

4.4 Hoe helpen we de keldereigenaren nu?

Na het vaststellen van het programmaplan Werk aan de Werf in 2021 is een proefperiode gestart waarin gezamenlijk muren en kelders zijn hersteld. We hebben ervoor gekozen om al werkend te leren en te verbeteren. Om het wervengebied samen en in samenhang te herstellen en te behouden, wordt nu al veel gedaan om de eigenaren te helpen en om de regie te nemen in de samenwerking. Zoals:

- Iedere keldereigenaar heeft een vaste omgevingsmanager als centraal contactpersoon die hem of haar door de stappen van het herstelplanproces leidt.
- In de voorbereiding op kelderherstel kan de keldereigenaar opdracht geven aan een onafhankelijk adviesbureau om een herstelplan te maken. De gemeente betaalt de kosten van het herstelplan en de bijbehorende onderzoeken. Hiermee zorgt de gemeente dat het herstelplan onafhankelijk van de gemeente wordt opgesteld.
- Er is een gemeentelijk team van deskundigen op het gebied van erfgoed, financiën, constructie, vergunningen en beheer van de gemeentelijke eigendommen. Dat team adviseert de keldereigenaar over het concept herstelplan, zodat het plan voldoet aan de eisen voor de subsidie en vergunning. Het gemeentelijk team helpt ook bij het aanvragen van subsidies en vergunningen.
- De keldereigenaar is opdrachtgever voor de uitvoering van het herstelplan. Keldereigenaren kunnen subsidie krijgen om een onafhankelijke directievoerder in te huren die namens hen de bouw begeleidt en adviseert over eventuele besluiten en keuzes tijdens de uitvoering. In onze gesprekken adviseren we de keldereigenaren hiervan gebruik te maken. Daarnaast is er een bouwmeester wervengebied die de keldereigenaar, aannemer en gemeente gevraagd en ongevraagd advies geeft over het herstelplan en de

uitvoering. De keldereigenaar kan de bouwmeester zelf ook om advies vragen.

- Bij het herstel van de kluisuren aan de Kromme Nieuwegracht, Drift en Plomporetorengracht nemen we tegelijk ook het herstel van de kluiskeiders mee. De keldereigenaar blijft verantwoordelijk en laat zelf het herstelplan maken voor de kelder en vraagt subsidie aan. De gemeente bereidt het werk voor en geeft opdracht aan de aannemer, mede namens de eigenaar.
- Voor de financiering van het herstel kan de keldereigenaar subsidie krijgen. Kosten zijn subsidiabel als ze worden gemaakt voor verbetering van de constructieve veiligheid van de kelder, de instandhouding van het erfgoed en het waterdicht maken van de kelder, mits de maatregelen nodig, doelmatig en proportioneel zijn. Meerwerk, bijvoorbeeld als tijdens de uitvoering blijkt dat er meer schade is of het herstel duurder is dan voorzien, wordt vergoed als het voldoet aan de subsidievoorwaarden. Voor de eigen bijdrage aan het kelderherstel kan de keldereigenaar een lening tegen een lagere rente vragen bij het Wervenfonds.
- Voor informatie en vragen kunnen keldereigenaren terecht bij een [online kenniscentrum](#) en het Informatiecentrum Wervengebied aan de Oudegracht. Ook is er een wervenkadaster vol informatie, inspectierapporten en opleverdossiers per kelder. Hier bouwt de gemeente een digitaal archief van het hele wervengebied. Een deel daarvan is alleen toegankelijk voor de keldereigenaar.

4.5 Keldereigenaren verder ontzorgen

Op basis van de ervaringen en evaluaties, reviews en audits worden de processen rond het kelderherstel en de ondersteuning van keldereigenaren voortdurend verbeterd. Terwijl we kelders herstellen, leren en verbeteren we. Daarbij nemen we de adviezen over uit de

onderzoeken naar de lessen van de schadeafhandeling in Groningen en Limburg en naar de samenwerking met en de invulling van de burenplicht en zorgplicht door de gemeente bij het herstel van kelders. Meer ontzorgen van keldereigenaren bestaat uit drie onderdelen: (1) het vereenvoudigen van het proces van kelderherstel, (2) het ondersteunen van de keldereigenaar bij het opdrachtgeverschap en (3) het delen van kennis en ervaring. Met een deel van de maatregelen, zoals het vereenvoudigen van de processen, zijn we al begonnen. De andere maatregelen vullen we nader in na besluitvorming door de raad. Hier beschrijven we de mogelijkheden.

Processen eenvoudiger maken

De gemeente maakt kelderherstel eenvoudiger. Onder meer door te werken met standaard herstelplannen. Er zijn vier niveaus van herstel, te weten: onderhoud, herstel van een deel van het keldergewelf, herstel waarbij het hele gewelf wordt vrij gegraven, en een buitencategorie met veel schade. Het opstellen en toetsen van het herstelplan, de kostenraming en de subsidieverstrekking worden eenvoudiger. Daarnaast vereenvoudigen we op basis van de ervaringen en onderzoeken de werkwijze, processen, organisatie en taakverdeling en leggen deze vast. We maken de werkwijze ook beter inzichtelijk voor keldereigenaren en marktpartijen. En we helpen de keldereigenaar als er iets niet goed loopt met de nutsbedrijven. Een proefperiode voor kelderherstel is goed om te experimenteren. Nu komt de fase om meer te standaardiseren. De werkwijze wordt eenvoudiger en voorspelbaarder.

Opdrachtgeverschap eenvoudiger maken

De gemeente kan de keldereigenaren verder ontzorgen bij het opdrachtgeverschap. Dat is mogelijk door:

- Het opdrachtgeverschap voor herstel van kelders te vereenvoudigen door middel van gezamenlijke bouwbegeleiding, waarbij keldereigenaren wel invloed houden op wat er met hun kelder gebeurt. Dat vraagt om een projectleider en een directievoerder die namens de keldereigenaren het contact onderhouden met de aannemer.
- De regie te voeren op de samenwerking en afstemming met de nutsbedrijven.
- De gemeente kan een grotere rol spelen in het gezamenlijk opdrachtgeverschap.

Voor een gezamenlijke opdracht aan een projectleider, directievoerder, onderzoekers en een aannemer met of door de gemeente is een Europese aanbesteding nodig. De tijd voor de voorbereiding en aanbesteding is minstens anderhalf jaar.

Kennis en ervaringen delen

Keldereigenaren geven aan dat zij niet voldoende kennis en ervaring hebben om hun rol als opdrachtgever voor kelderherstel goed in te vullen. De gemeente kan hierbij helpen door:

- Een team in te richten dat kennis en ervaring deelt met keldereigenaren in de voorbereidingsfase, keldereigenaren die al zijn gestart met de uitvoering van kelderherstel en keldereigenaren die hun kelder geschikt willen maken als verblijfsruimte voor wonen en werken. Zo'n team kan bestaan uit de bouwmeester, onafhankelijke adviseurs en ervaringsdeskundigen: de keldereigenaren die al klaar zijn met het herstel van hun kelder.
- Kennis te ontwikkelen en te delen over het beheer en gebruik van kelders. Wat is nodig om een kelder in goede staat te houden? Welke maatregelen kan een keldereigenaar nemen om de kelder geschikt en droog te maken voor wonen en werken? En wat moet

je vooral niet met een kelder doen, wil je schade voorkomen? Een deel van de informatie is al beschikbaar en we blijven onderzoek doen, zoals nu naar vocht in het metselwerk door onze muurpatholoog. Er kan meer kennis worden ontwikkeld over het herstel en behoud van Middeleeuwse kelders.

- Kennisuitwisseling te bevorderen met workshops, spreekuren, fact sheets, instructiefilmpjes of bezoeken aan kelders die worden hersteld. We bouwen het online kenniscentrum verder uit en investeren in bestaande interessegroepen waar kennis wordt gedeeld. Niet in de laatste plaats de keldereigenaren zelf.

4.6 Afspraken vastleggen

Deze vorm van opdrachtgeverschap met bouwbegeleiding, gebundeld herstel met gelijktijdige uitvoering van beheer en herstel van naastgelegen kelders, muren, kabels, leidingen en zo mogelijk andere opgaven in de binnenstad, vraagt om goede afspraken. De afspraken over o.a. samenwerking, de kostenverdeling, meerwerk, toestemming voor werk aan elkaars eigendommen en het stilleggen van het werk worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en keldereigenaar. In de overeenkomst leggen gemeente en keldereigenaar ook de eigendomsverhoudingen en de wederzijdse onderhoudsplicht om de kelders en muren in goede staat te houden notarieel vast.



5. Kosten- regeling voor het herstel van schade aan kelders

5.1 Samenvatting

In gesprekken met keldereigenaren is in beeld gebracht wat keldereigenaren en gemeente belangrijk vinden in een kostenregeling, en met welke variant dit het beste wordt gerealiseerd. Keldereigenaren en gemeente vinden dat de kostenregeling eenvoudige en aantrekkelijke moet zijn, met lage proces- en uitvoeringskosten, dat de regeling vooraf financiële zekerheid geeft en niet leidt tot conflicten en juridische procedures. Uit de vergelijking, gesprekken en onderzoeken blijkt dat een subsidieregeling hier het beste op aansluit.

Het meest eerlijk zou zijn als de veroorzaker van de schade deze ook betaalt. Er wordt dan een schadevergoeding betaald door het bewijsvermoeden of expert oordeel toe te passen. Dat wordt geen eenvoudige regeling omdat uit onderzoek blijkt dat de oorzaak en veroorzaker van schade aan kelders niet of nauwelijks zijn aan te wijzen. Bij een keuze voor schadevergoeding ontstaat bijna zeker een verschil van inzicht tussen keldereigenaar en gemeente over de oorzaken en veroorzakers van de schade. De kans op conflicten en juridische procedures is dan groot. De meeste keldereigenaren geven de voorkeur aan een eenvoudige regeling op basis van subsidie. Bij de subsidieregeling is de financiële zekerheid vooraf ook groter voor de keldereigenaar.

De drie varianten maken weinig verschil voor randvoorwaarden zoals de inzet van de financiële bijdrage voor kelderherstel, het ontzorgen van keldereigenaren bij opdrachtgeverschap en het combineren van kelderherstel met ander werk in het wervengebied. Voorwaarden hiervoor kunnen in de subsidieregeling worden opgenomen of in een overeenkomst worden vastgelegd. Bijvoorbeeld dat de financiële bijdrage alleen wordt geleverd als de kelder daadwerkelijk wordt hersteld en afspraken worden gemaakt over onder meer werk met

werk maken of de uitvoering van een aantal naastgelegen kelders tegelijkertijd.

5.2 Varianten van kostenverdeling

Er zijn 3 varianten voor een kostenregeling vergeleken: (1) het 'bewijsvermoeden' uit het advies van de Commissie van Wijzen Wervengebied, (2) het 'technisch expert oordeel' uit het raadsbesluit van 2021 en (3) de tijdelijke subsidieregeling die in 2022 is ingesteld. Deze derde variant is toegevoegd omdat gemeente en keldereigenaren de ervaringen met de subsidieregeling willen meenemen in de vergelijking van de varianten, en omdat een subsidieregeling aansluit bij het advies van AEF en de Raad voor de Leefomgeving over de uitgangspunten van een kostenregeling.

Bewijsvermoeden

In het rapport 'De vergeten burenplicht' heeft de Commissie van Wijzen Wervengebied voorgesteld om bij schade aan werf- of kluiskeiders uit te gaan van een bewijsvermoeden. Dit komt erop neer dat bij schade aan kelders in de vorm van scheuren of lekkages, wordt vermoed dat ze het gevolg zijn van gedragingen van de gemeente. De gemeente heeft de mogelijkheid om aan te tonen dat dit vermoeden niet klopt. Als zij hierin slaagt, geldt een uitzondering op de hoofdregel. In haar advies noemt de commissie van wijzen twee invullingen van het bewijsvermoeden. De eerste is dat de gemeente moet aantonen dat schade niet door de gemeente is veroorzaakt. De tweede is dat de gemeente moet aantonen dat de schade door de eigenaar is veroorzaakt. Met het bewijsvermoeden wordt de eigenaar bevrijd van een lastige bewijslast; hij hoeft geen onderzoek naar de schadeoorzaak te laten doen en hoeft niet aan te tonen dat de schade door toedoen van de gemeente is ontstaan.

De commissie noemt twee uitzonderingen op het toepassen van het bewijsvermoeden:

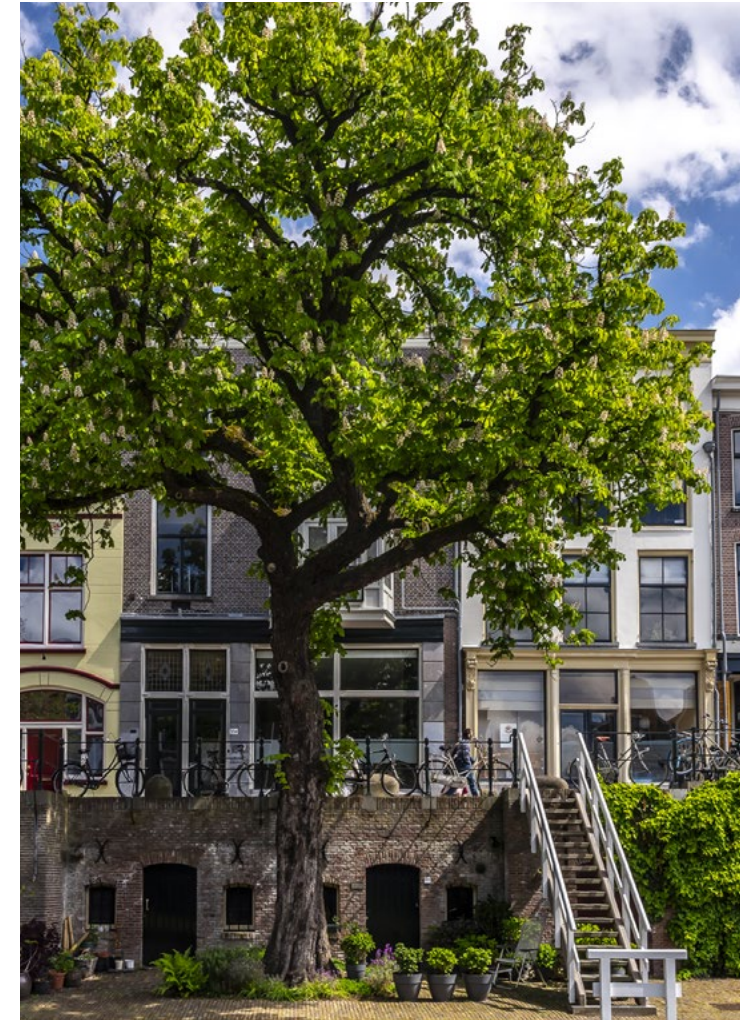
1. De kosten voor het binnenwerk van de kelder, dagelijkse reparaties en vochtdoorslag liggen in beginsel bij de eigenaar. De kosten voor de bitumenlaag worden fiftyfifty verdeeld tussen de keldereigenaar en de gemeente.
2. Bewijsvermoeden geldt alleen voor kelders die in de jaren '90 waterdicht zijn gemaakt. Kelders waarvan de keldereigenaren in de jaren '90 niet hebben meegedaan aan dit project, zijn uitgezonderd. Deze eigenaren hebben indertijd ook geen financiële bijdrage geleverd aan het herstel van hun kelder.

Technisch expert oordeel

Bij deze regeling doet een expert bij elke afzonderlijke kelder onderzoek naar de schadoorzaken. De kostenverdeling kan elke denkbare verhouding aannemen: kosten honderd procent voor rekening gemeente, kosten honderd procent voor rekening eigenaar en alles wat daartussen ligt. De expert kan één persoon zijn of een gespecialiseerd bureau. De expert kan op basis van een 'schade-catalogus' waarin vooraf per schadesoort en -oorzaak is vastgelegd bepalen wie verantwoordelijk, of kan op basis van zijn onderzoek en van zijn kennis van schadepatronen in redelijkheid een inschatting van de schadeoorzaken, waarbij hij de kosten toewijst aan eigenaar en gemeente. Een andere mogelijk is dat dat voor het bepalen van de veroorzaker ook aansprakelijkheid moet worden aangetoond.

Subsidie

Op dit moment is een tijdelijke subsidieregeling van kracht. Bij een subsidie geeft de gemeente een financiële bijdrage aan de eigenaar voor het herstel van de kelder. De regeling draait niet om de vraag wie verantwoordelijk is voor ontstane schade, maar is een financiële bijdrage aan het herstel van de kelder. Doel van de subsidie is behoud van erfgoed, herstel van schade en voorkomen van onveilige situaties. De eigenaar (verantwoordelijk voor staat van de kelder) vraagt op basis van een herstelplan subsidie aan en zorgt voor het herstel van schade en waterdicht maken van de kelder. De gemeente helpt de keldereigenaar daarbij, niet alleen met subsidie maar ook met advies en hulp bij de uitvoering. In de huidige regeling is er een vaste kostenregeling die we toepassen zonder onderzoek te doen naar de schadeoorzaak.





5.3 Kostenregeling kelderherstel: wat is belangrijk, welke variant past daar het beste bij?

In gesprekken tussen gemeente en keldereigenaren komt een aantal randvoorwaarden naar voren die belangrijk zijn voor een kostenregeling. Keldereigenaren en gemeente vinden dat de kostenregeling eenvoudig en aantrekkelijk moet zijn, met lage proces- en uitvoeringskosten, dat de regeling vooraf financiële zekerheid geeft en niet leidt tot conflicten en juridische procedures. Met welke variant wordt het beste voldaan aan deze voorwaarden?

Veroorzaker betaalt

Er is behoefte aan een financiële bijdrage die als rechtvaardig wordt ervaren. Daarbij speelt een rol dat de veroorzaker van de schade deze ook betaalt. Dat was ook uitgangspunt van de Commissie van Wijzen Wervengebied. Volgens de commissie zijn er sterke aanwijzingen dat de schade die sinds het herstel en waterdicht maken in de jaren negentig is ontstaan, in belangrijke mate is toe te schrijven aan oorzaken waarvoor de gemeente verantwoordelijk is (zoals te zwaar verkeer). Ook bij het expert oordeel is het uitgangspunt dat de veroorzaker betaalt.



Het meest eerlijk zou zijn als de veroorzaker van de schade deze ook betaalt. Dat wordt geen eenvoudige regeling. Uit de onderzoeken

blijkt dat het moeilijk, zo niet onmogelijk is om de oorzaak van schade aan kelders vast te stellen. Hierdoor is het ook niet of nauwelijks mogelijk om een schade en de herstelkosten aan een veroorzaker toe te schrijven. Bij het vaststellen van de schadevergoeding (met bewijsvermoeden of kosten expert) ontstaat bijna zeker een verschil van inzicht tussen keldereigenaar en gemeente over de oorzaken en veroorzakers van de schade. De kans op conflicten en juridische procedures is dan groot. De meeste keldereigenaren geven de voorkeur aan een eenvoudige regeling op basis van subsidie. Dat is ook de reden dat AEF (lessen uit de schadeafhandeling in Groningen en Limburg) en de Raad van de Leefomgeving (funderingsschade) adviseren om te kiezen voor een bijdrage (via subsidie) aan de herstelkosten.

Een eenvoudige kostenregeling

De kostenregeling moet eenvoudig zijn toe te passen en keldereigenaren moeten er gemakkelijk gebruik van kunnen maken. Dat stelt eisen aan het aanvraagformulier, het herstelplan en de kostenraming. De keldereigenaar hoeft de aansprakelijkheid door de veroorzaker niet aan te tonen. De kostenverdeling moet eenvoudig kunnen worden opgesteld en vastgesteld. Dat beperkt wel de ruimte voor maatwerk en gelijkheid (zie herstel trilemma AEF). Voorbeelden die zijn genoemd om te komen tot meer maatwerk of gelijkheid zijn: een hogere bijdrage als de kelder minder dan twintig jaar geleden is hersteld, een lagere bijdrage voor zakelijke keldereigenaren of een hogere bijdrage voor eigenaren die hun kelder niet als verblijfsruimte gebruiken.

Een eenvoudige kostenverdeling



Een kostenregeling op basis van de varianten bewijsvermoeden en expert oordeel is per definitie minder eenvoudig dan met subsidie. Dat komt omdat bij iedere kelder apart onderzoek moet worden gedaan naar de oorzaken en veroorzakers van de schade. Uit het schadeonderzoek blijkt dat niet of nauwelijks mogelijk is de oorzaken en veroorzakers van schade aan te wijzen. Bij subsidie wordt alleen gekeken of de kosten subsidiabel zijn (dus nodig voor het herstel van de kelder). Bij alle varianten van kostenverdeling is sprake van maatwerk of is maatwerk mogelijk. Over de mate van maatwerk wordt besloten bij het vaststellen de definitieve kostenregeling, na besluitvorming door de gemeenteraad.

Een aantrekkelijke regeling met financiële zekerheid vooraf

Niet alle keldereigenaren kunnen of willen veel geld uittrekken voor het herstel van hun kelders. Er is ook niet altijd een dringende noodzaak, bijvoorbeeld als er geen grote schade of lekkage is of de kelder geen verblijfsfunctie heeft als woon- of werkruimte. Een aantrekkelijke regeling kan keldereigenaren ertoe aanzetten om hun kelders toch te herstellen en het erfgoed voor de toekomst te behouden. Daarnaast willen keldereigenaren vooraf weten hoe hoog hun eigen bijdrage aan de herstelkosten is.

De hoogte van de vergoeding en de zekerheid daarover, zijn bij bewijsvermoeden en expert oordeel afhankelijk van de schade en de schadeoorzaken. Uit de onderzoeken blijkt dat de schade en schadeoorzaken niet goed zijn vast te stellen, waardoor de hoogte van de vergoeding vooraf onzeker is. De vergoeding kan (deels) pas worden bepaald als de kelder is open gegraven. Daarbij is het van belang te weten wie de kosten betaalt van de schade die door derden is veroorzaakt, of de schade waarvan niet is vast te stellen door wie die is veroorzaakt. Met de variant bewijsvermoeden en expert oordeel zijn, bij een vergoeding vooraf, de meerkosten voor rekening van de keldereigenaar. Bij een schadevergoeding achteraf wordt de kostenverdeling aangepast als bij het open graven blijkt dat de schadeoorzaken anders zijn. De subsidieregeling geeft de keldereigenaar de meeste financiële zekerheid vooraf. Bij subsidie wordt gekeken naar de herstelkosten. Als bij het herstel de schade anders blijkt te zijn en de kosten hoger uitvallen dan vooraf werd voorzien, wordt het meerwerk verdeeld volgens de afspraken in de subsidieregeling. Een verandering in de schadeoorzaken heeft daar geen effect op.

Financiële zekerheid vooraf



Samenwerken en voorkomen van conflicten en juridische procedures

Om het erfgoed te behouden is bij de voorbereiding en uitvoering van kelderherstel goede samenwerking nodig tussen gemeente en keldereigenaren. Daarnaast is samenwerken van belang vanwege de samenhang en de complexiteit van het werk in het wervengebied. Samenwerken is voor de gemeente ook onderdeel van de invulling van haar burenplicht en maatschappelijke zorgplicht.

Het risico op conflicten en jurisdisering is het grootst bij bewijsvermoeden, maar is ook aanwezig bij expert oordeel. In de toepassing van beide varianten kan verschil van mening kan ontstaan over de schade oorzaken en daarmee over de hoogte van de schadevergoeding. De subsidieregeling sluit aan bij de adviezen van AEF (lessen uit de schadeafhandeling in Groningen en Limburg) en de Raad voor de Leefomgeving (funderingsschade). Zij adviseren allebei om uit te gaan van een vergoeding van herstelkosten en niet uit te gaan van schade oorzaken en aansprakelijkheid.

Herstel van schade en behoud erfgoed

De gemeente en keldereigenaren voelen een sterke verantwoordelijkheid voor het behoud van het eeuwenoude erfgoed. Veel keldereigenaren zien zichzelf als een passant in de 900 jaar geschiedenis en willen het erfgoed in goede staat overdragen op toekomstige generaties. Het doel van het programma wervengebied is behoud en herstel van erfgoed. Dat is een gezamenlijke en samenhangende aanpak, van gevel tot gevel, samen met de betrokken eigenaren en beheerders. De kostenregeling moet ertoe leiden dat het geld dat de keldereigenaar ontvangt ook daadwerkelijk wordt besteed aan herstel van kelders en behoud van erfgoed.



Bij bewijsvermoeden en expert oordeel is een keldereigenaar niet verplicht om de schadevergoeding te investeren in het herstel van de kelders. Als de eigenaar de kelder niet herstelt, wordt publiek geld niet uitgegeven aan behoud van het erfgoed. De gemeente kan herstel van de kelder in een samenwerkingsovereenkomst of vaststellingsovereenkomst wel als voorwaarde stellen bij toepassing van het bewijsvermoeden of expert oordeel. In de subsidieregeling kan het herstel van de kelder worden opgenomen in de subsidievoorwaarden. Het herstel van schade en behoud van erfgoed kan dus met alle varianten.

Zo laag mogelijke proces- en uitvoeringskosten

Het beschikbare geld moet zo veel mogelijk worden besteed aan het herstel van kelders. En zo min mogelijk aan de kosten van voorbereiding van een kostenregeling, technische onderzoeken of juridische procedures.

Zo laag mogelijke proces- en uitvoeringskosten



De proceskosten zijn bij subsidie het laagst. Bij een subsidieregeling is het niet nodig om onderzoek te doen naar de schade en schade-oorzaken. Bij bewijsvermoeden en expert oordeel is dit wel het geval. Uit de onderzoeken blijkt dat het vaststellen van de schade en schadeoorzaken bijna niet mogelijk is. Iedere kelder moet apart worden onderzocht. Bij bewijsvermoeden en in mindere mate expert oordeel is de kans het grootste dat dit leidt tot juridische procedures.

Gelijktijdig andere maatschappelijke opgaven uitvoeren

In onder meer de Omgevingsvisie Binnenstad 2040, de Ruimtelijke Strategie Utrecht en het Mobiliteitsplan staan ambities voor de binnenstad. Onder meer voor energietransitie, klimaatadaptatie, ecologie, parkeren en ruimtegebruik. Door werk met werk te combineren bij het herstel van kelders en muren kan de overlast en de kans op schade beperkt worden. Ook kunnen de kosten zo laag mogelijk gehouden worden.

Het combineren van werk aan kelders met werk aan andere maatschappelijke opgaven kan als voorwaarde aan een subsidie worden verbonden. Bij het bewijsvermoeden en kostenexpert kan dit ook als dit als voorwaarde in de samenwerkingsovereenkomst of vaststellingsovereenkomst worden opgenomen. Dit kan dus met alle varianten.



5.4 Vergelijking van de varianten

Bewijsvermoeden

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

Subsidie

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

Expert oordeel

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

Dit kan even goed in alle varianten

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

5.5 Terugvaloptie: geen kostenregeling

Stel: er is geen kostenregeling voor herstel van schade aan werfkelders. Of de keldereigenaar wil daar geen gebruik van maken. En hij vindt dat de schade aan zijn kelder is veroorzaakt door de gemeente. Dan zou deze keldereigenaar op grond van het aansprakelijkheidsrecht een schadevergoeding van de gemeente kunnen vorderen (Artikel 6: 162 Burgerlijk Wetboek). De keldereigenaar meldt zich dan bij het schadeloket en kan ook naar de rechter gaan. Om de gemeente aansprakelijk te stellen moet de eigenaar aantonen dat de schade is veroorzaakt door 'toerekenbaar onrechtmatig handelen' van de gemeente. In beginsel moet de eiser dat aantonen. In sommige gevallen kan de rechter besluiten dat de bewijsopdracht wordt omgedraaid: niet de benadeelde moet dan aantonen dat de ander de veroorzaker is maar de ander moet aantonen dat schade niet door hem is veroorzaakt en er geen sprake is van onrechtmatig handelen (Artikel 6: 99 Burgerlijk Wetboek). De vordering tot vergoeding van schade op grond van onrechtmatige daad verjaart vijf jaar nadat de benadeelde op de hoogte is van de schade en weet wie daarvoor aansprakelijk is. De vordering verjaart in ieder geval 20 jaar na de gebeurtenis die de schade heeft veroorzaakt (artikel 3: 310 Burgerlijk Wetboek).

Colofon

Dit is een uitgave van het Programma
Wervengebied van de gemeente Utrecht.
Kijk op [Utrecht.nl/werven](https://utrecht.nl/werven) voor meer informatie
over de aanpak van het Utrechtse wervengebied.

Versie

September 2024

Adres

Stadskantoor
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht
Telefoon 14 030

E-mail

werven@utrecht.nl

Concept en realisatie

Enof creatieve communicatie

2024-031.ENOF



