

Betreft: Uitgangspunten voor de samenwerking met keldereigenaren bij het herstel van werfkelders in het wervengebied.

Aandachtspunten bij het herstel van werven en werfkelders

Vanuit het perspectief van de commercieel vastgoedeigenaren in het centrum

Achtergrond en proces

Er is op dit moment veel te doen rondom de aanpak van het herstel van de historische werven en de werfkelders in het centrum van Utrecht. Omdat een aantal zaken niet lekker liepen is er eerder een Commissie van Wijzen aangesteld die aan de gemeenteraad advies heeft uitgebracht over de wijze waarop het herstel zou moeten worden aangepakt door de gemeente Utrecht. De belangrijkste uitkomst was het advies om juridisch gesteggel te voorkomen, en verantwoording te nemen voor het jarenlange verwaarlozen van ontoelaatbare belasting van deze kwetsbare monumenten. Dat advies van de raad is tot onze grote verbazing door de wethouder en haar team vervolgens in twijfel getrokken. Tijdens herstel van enkele kelders zijn maar liefst 4 adviesbureaus gevraagd om mogelijke oorzaken van schade aan de werfkelders te onderzoeken. De uitkomst is vervolgens eenzijdig voorgelegd aan de oud-voorzitter van de inmiddels opgeheven commissie van Wijzen. Zijn persoonlijke reactie werd bij de laatste informatieavond vervolgens gepresenteerd alsof het een reactie van de hele commissie was. Daarnaast is ons ter ore gekomen dat er een relatie is uit het verleden tussen de voorzitter van DUW en de projectleider van het herstelplan, zij waren beiden gelijktijdig actief voor dezelfde politieke partij en de Tweede kamer. Dit hoeft natuurlijk niet te betekenen dat er belangenverstrengeling is, maar omdat zij dit beiden niet vooraf bekend gemaakt hebben, stelt het de onpartijdigheid ten minste ter discussie. Dit ondermijnt het broze vertrouwen in het proces. Daarnaast wordt hiermee de deur naar juridisering opnieuw wagenwijd opengezet.

Wat kunnen we leren van voorgaande hersteltrajecten?

Tijdens een eerder traject rond 1990 is ook getracht om zoveel mogelijk keldereigenaren aan te laten sluiten bij het herstel. Om dat doel te bereiken is een heldere splitsing gemaakt tussen de kosten van herstel, die voor rekening kwamen van de gemeente (waarbij eigenaren de subsidie die zij hiervoor ontvingen ter beschikking stelden aan de gemeente), en de kosten van verbeteringen (die vanzelfsprekend voor rekening kwamen van de eigenaren zelf) en is ook een kostenplafond ingesteld. Ondanks die duidelijke afspraken is het toen niet gelukt om alle eigenaren aan te haken en daarmee alle kelders aan te pakken.

Dat is extra spijtig omdat het eindresultaat afhankelijk is van zo groot mogelijke deelname. De keldergewelven staan meestal onderling in verbinding, dus een kelder die niet wordt aangepakt heeft ook nadelig effect op een kelder die wel wordt aangepakt. Helderheid en uitsluitstel over de kosten voor eigenaren is dus voor een breed gedragen aanpak en deelname zeer gewenst.

Een groot aantal kelders leent zich niet voor een standaard aanpak

Vooralsnog is men nu van plan om het herstel op soortgelijke wijze aan te vliegen. De gemeente, of een nog op te richten stichting (in lijn met de werkwijze die werd gevolgd in de 90er jaren) die kelderherstel ten doel heeft, wordt opdrachtgever. De verschillende keldereigenaren verlenen hun medewerking en betalen deels mee in herstel van hun kelders, onder ander door afstand te doen van subsidie voor restauratie en/of het schrijven van het plan. Deze regel zal, zo schatten wij, generiek kunnen zijn voor zo'n 75 % van de kelders. De overige 25% wijkt af van de standaard. Dit omdat de eigendomssituatie niet duidelijk is, de kelders nooit gebruikt worden behalve als 'drager' van de bovenliggende straat, en/of slechts dienen voor de doorvoer van nutsvoorzieningen.

Helderheid over de kosten draagt bij aan participatie door eigenaren

Om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk keldereigenaren meedoen met het herstel is het van groot belang dat het voor eigenaren helder is welke kosten voor hun rekening komen en dat er, net als bij de voorgaande aanpak, een maximumbedrag (plafond) is dat in rekening wordt gebracht bij de eigenaren. De bijdrage van 20% die nu wordt genoemd is dan te vaag, want deze kent geen bovengrens.

Onderscheid tussen restauratie en renovatie, ook in kostenverdeling

Er is een groot verschil tussen bouwkundige **restauratie**, zodat de straten weer veilig zijn, en de kelders weer droog. En **renovatie** waarbij de kelders aan de binnenzijde bruikbaar gemaakt worden. Het zou helpen om strakke afspraken te maken over het niveau van restaureren. Waarbij de constructie gerestaureerd is, de afwatering geregeld, en de straat veilig. Deze kosten zouden wat de eigenaren betreft grotendeels voor rekening moeten komen van de gemeente, zij heeft er immers toegestaan dat de constructies in de afgelopen 100 jaar zoveel te lijden hebben gehad. Verbeteringen die de eigenaar van de kelder ten goede komen om die kelder te kunnen gebruiken zijn voor kosten van die eigenaar. Zoals dat ook in de 90er jaren gebeurde. Hierbij zou het een logische overweging zijn om eigenaren die meegedaan hebben aan het herstel in de 90er jaren minder te laten betalen dan eigenaren die dit toen niet hebben gedaan. Op die manier beloon je de eigenaren die destijds al mee hebben betaald aan het herstel, en vergroot je de kans op deelname nu.

Behoefte aan tijdige en ruimschootse planning bij huurder/verhuurder

In de gebieden met werven en kelders in het centrum en dan met name in het kernwinkelgebied zijn er verschillende kelders die door eigenaren meerjarig zijn verhuurd. Bij het uitvoeren van de restauratie en eventueel renovatiewerkzaamheden is het in die gevallen belangrijk dat eigenaren tijdig (bij voorkeur ten minste 5 jaar van tevoren) aan hun huurders kunnen laten weten wanneer de werkzaamheden zijn gepland om vervelende situaties en onnodige economische schade bij zowel huurder als verhuurder te voorkomen.

Daarnaast vragen we aandacht voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de retail, horeca en cultuurvoorzieningen in het centrum bij de werkzaamheden waarbij de straat open moet om de bovenkant van de werfkelders aan te pakken. Hierbij is het belangrijk dat er richting bezoekers duidelijk is op welke wijze zij de voorzieningen wél kunnen bereiken, dat er wordt gekozen voor een aantrekkelijke, positieve en gastvrije boodschap en dat de werkvakken die worden gebruikt zo aantrekkelijk mogelijk worden aangekleed/ingericht om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Centrummanagement Utrecht denkt hierover graag mee.

Resumé

Namens de commercieel vastgoed eigenaren van werfkelders in het centrum vragen we in het proces rondom de restauratie/renovatie van de werfkelders van de gemeente(raad) aandacht voor het volgende:

- 1.** Stel een kosten plafond zoals dit ook in de 90'er jaren is gebeurd; met als doel om zoveel mogelijk eigenaren aan te laten haken;
- 2.** Maak onderscheid tussen restauratie en renovatie ook in de verdeling van de kosten tussen gemeente en eigenaar;
- 3.** Maak een ruimschootse planning van restauratie en renovatie van de werven en kelders (m.n. in het kernwinkelgebied); houd hierbij rekening met de langjarige verbintenissen die gelden voor het gebruik, en deel deze tijdig met de eigenaren zodat er geen vervelende situaties bestaan tussen huurder en verhuurder; houd ook rekening met de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de voorzieningen op het gebied van retail, horeca en cultuur bij werkzaamheden waarbij de straat open moet om de bovenkant van de kelders aan te pakken; zorg voor een positieve boodschap richting bezoekers en aantrekkelijke aankleding van de werkvakken; ook dit zal de bereidheid om mee te doen in de collectieve aanpak ten goede komen.