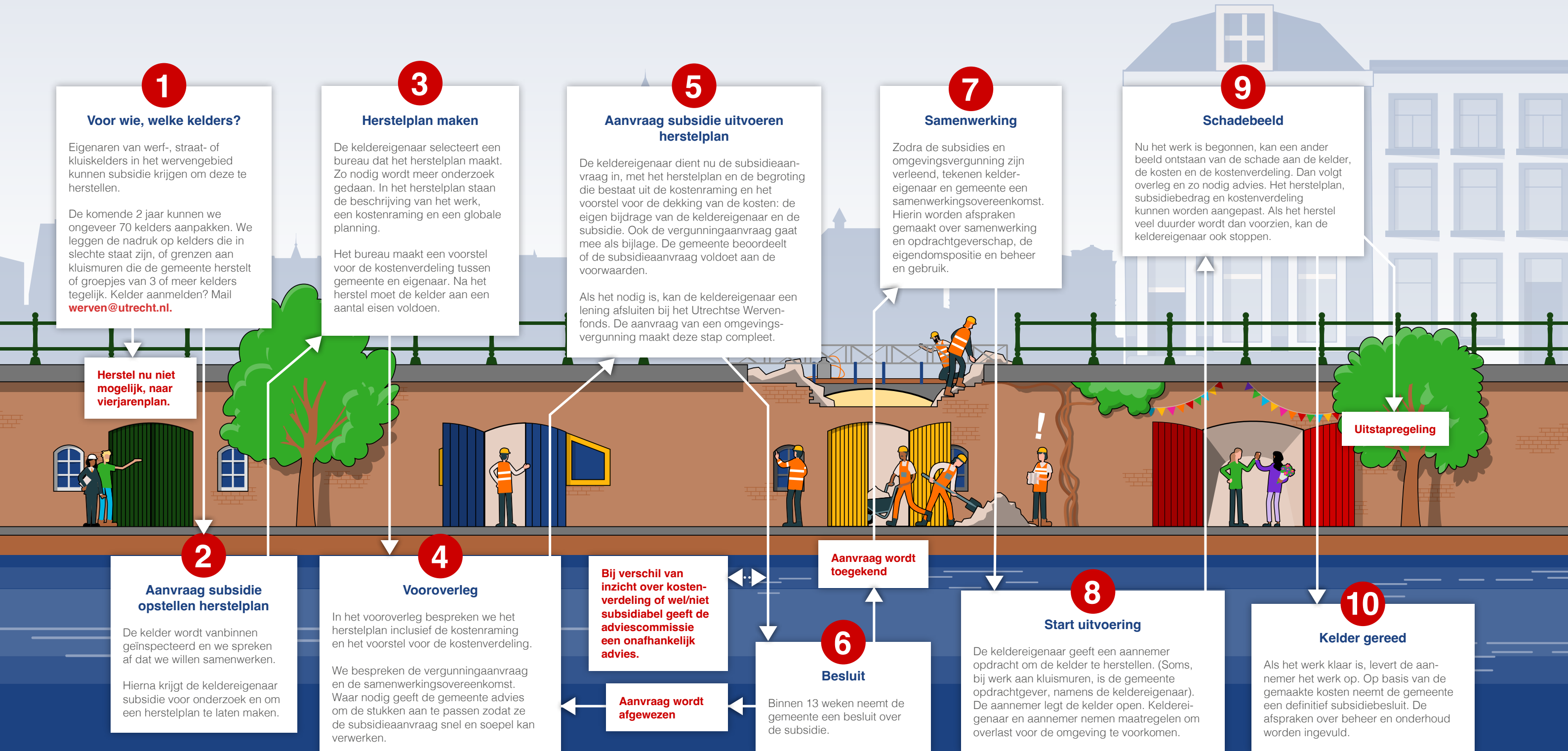


# Werken aan een mooi en veilig wervengebied

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



Gemeente Utrecht

[utrecht.nl/werven](https://utrecht.nl/werven)

# In 10 stappen naar kelderherstel

Samenwerken aan een mooi en veilig wervengebied  
Het is nodig om de historische werf-, kluis- en straatkelders in het wervengebied in goede staat te houden. Vanwege de veiligheid én omdat we dit bijzondere erfgoed voor toekomstige generaties willen behouden. De gemeente helpt keldereigenaren hun kelder te onderhouden, schade te herstellen en waterdicht te maken. Met kennis, advies en geld. Een kelder herstellen kan duur zijn. De gemeente betaalt daaraan mee vanuit haar zorgplicht voor veiligheid en erfgoed. De gemeente heeft als taak het erfgoed in stand te houden. De gemeente is eigenaar en beheerder van de weg, gracht, riolering, bomen, werven en wal- en kluismuren. Dit heeft ook invloed op de staat van de kelders. Daarom hebben we voor de komende twee jaar een subsidieregeling gemaakt, als voorloper op een definitieve regeling die vanaf 2024 geldt. In de komende twee jaar doen we eerst ervaring op met de samenwerking en krijgen we een beter beeld van wat er allemaal nodig is voor het herstel van kelders, de kosten en de verdeling daarvan tussen gemeente en eigenaren.

De regeling is gemaakt met inbreng van keldereigenaren. In één-op-één gesprekken, burenoverleg, mail- en briefwisselingen zijn vragen en reacties opgehaald en in de regeling verwerkt. Lees hier het overzicht van alle vragen en opmerkingen die we tussen eind 2021 en oktober 2022 van keldereigenaren hebben gehad, en de antwoorden.

We hebben het herstel van een kelder onderverdeeld in tien stappen. Hieronder een toelichting per stap.

## Stap 1: Voor wie, welke kelders?

Er zijn iets meer dan 940 kelders in het wervengebied. Die hebben niet allemaal tegelijk onderhoud nodig. Voor de proefperiode in de komende twee jaar leggen we de nadruk op de meest dringende kelders (35 per jaar). Meer kelders is ook niet mogelijk, vanwege de beschikbare mensen, geld en materiaal, én vanwege de overlast en de bereikbaarheid van het gebied. Deze kelders komen in aanmerking voor herstel en subsidie: Kelders met ernstige lekkage en ernstige gebreken in de constructie. Kelders waar de gemeente tegelijk de wal- en kluismuren herstelt. Bijvoorbeeld aan de Kromme Nieuwgracht en Drift. Groepjes van 3 of meer kelders naast elkaar die tegelijk worden hersteld, zodat we kosten en overlast kunnen beperken. Kelders waarvoor maar beperkte maatregelen nodig zijn, dus met beperkte overlast en kosten.

De subsidie voor de proefperiode is verdeeld in viermootjes van een miljoen euro per half jaar. Per half jaar worden subsidies toegekend zolang er geld in de

subsidiepot zit. De regeling geldt overigens ook met terugwerkende kracht tot 20 december 2019 voor kelders waarvan het herstel niet kon wachten.

Met eigenaren van ongeveer 70 kelders hebben zijn we al in gesprek over het herstel van hun kelders. Andere keldereigenaren die gebruik willen maken van de subsidieregeling kunnen een mail sturen aan [werven@utrecht.nl](mailto:werven@utrecht.nl). Als het niet mogelijk is een kelder in de komende twee jaar aan te pakken, dan komt die op de lijst voor later herstel. Die lijst houden we bij in ons vierjarenplan dat ieder jaar wordt bijgewerkt.

## Stap 2: Aanvraag subsidie opstellen herstelplan

Als een kelder in aanmerking komt voor herstel, dan gaan de keldereigenaar en gemeente met elkaar in gesprek over de voorbereiding. Om een inschatting te maken van de toestand van de kelder, wordt een visuele inspectie gedaan. Een expert van een onderzoeksbureau bekijkt de kelder aan de binnenkant en maakt een rapport. Dat bespreken we met elkaar en zo komen we tot een eerste inschatting van het werk dat aan de kelder nodig is. In dit vooroverleg bespreken we welke eisen aan het herstelplan worden gesteld, welke onderzoeken verder nog nodig zijn, welke informatie en afspraken er moeten komen. De gemeente kan advies geven bij het vinden van een bureau dat het herstelplan kan maken. Daarna vraagt de eigenaar subsidie aan voor de kosten voor het opstellen van een herstelplan en de noodzakelijke onderzoeken. De keldereigenaar krijgt een brief met het subsidiebesluit voor deze voorbereiding en een bevestiging van de gemaakte afspraken.

## Stap 3: Herstelplan, kosten en kostenverdeling

In deze fase laat de keldereigenaar een plan maken voor het herstel van de kelder. Als blijkt dat er maar weinig hoeft te gebeuren (de geschatte kosten zijn minder dan € 10.000) dan volstaat een offerte met een uitgebreide werkbeschrijving van de aannemer. Het is dan niet nodig om aanvullende onderzoeken te doen. Is er meer aan de hand, dan is een herstelplan nodig. De keldereigenaar selecteert een bureau dat het herstelplan maakt. Dat kan een partij zijn op het lijstje van de gemeente: bureaus met kennis van monumentaal erfgoed in het wervengebied. Of een ander bureau.

Om het herstelplan te kunnen maken, doet het bureau eerst onderzoek. Naast de eerder uitgevoerde visuele inspectie zijn dat minimaal een bureauonderzoek naar kabels en leidingen en archeologisch bureauonderzoek. Als we grotere schade of constructieve gebreken vermoeden, is technisch onderzoek nodig door specialisten. Bijvoorbeeld funderingsonderzoek, kernboringen

in metselwerk of sterkteberekeningen voor de maximale belasting. Wanneer alle onderzoeksresultaten op tafel liggen en zijn doorgesproken, schrijft het bureau het herstelplan. Daarin staan de maatregelen die nodig zijn voor het onderhoud, herstel van schade en waterdicht maken van de kelder – geïllustreerd met foto's van de schade en met een gedetailleerde beschrijving van het werk. Hier leest u wat er allemaal in het herstelplan staat.

Het bureau maakt ook een kostenraming en doet een voorstel voor de verdeling van de herstelkosten. De gemeente betaalt in de vorm van subsidie:

- 100% van de kosten voor het opstellen van het herstelplan en de benodigde onderzoeken en inspecties;
- 100% van de kosten die worden gemaakt voor de bereikbaarheid en het beperken van de overlast voor de omgeving tijdens de uitvoering;
- Tot € 50.000 betaalt de gemeente de helft van de kosten voor onderhoud, herstel en waterdicht maken. Dat zijn de kosten die de eigenaar van de kelder eens in de 30 jaar sowieso maakt voor het behoud van erfgoed, onderhoud van de kelder, herstel van kleinere schades en het waterdicht maken van het keldergewelf.
- Voor de verdeling van kosten tussen € 50.000 en € 250.000 betaalt de gemeente 90% van de kosten voor onderhoud, herstel en waterdicht maken. Tenzij de kosten eenduidig – zonder uitgebreid technisch onderzoek – aan de gemeente of de keldereigenaar zijn toe te schrijven. Bijvoorbeeld of schade is ontstaan door te zwaar verkeer, instabiliteit van funderingen van wal- en kluismuren, door boomwortels, achterstallig onderhoud, onjuiste verbouwingen of wijzigingen in de structuur van de kelder. In die gevallen worden de kosten óf volledig door de gemeente óf door de keldereigenaar betaald.

In de praktijk komt dat erop neer dat voor het herstel van een kelder voor het maximale bedrag van € 250.000, waarvan de schade oorzaken onduidelijk zijn, de gemeente € 205.000 betaalt en de keldereigenaar € 45.000.

Voor de bijdrage van de gemeente vraagt de keldereigenaar subsidie. Het herstelplan is een bijlage bij de subsidie aanvraag. In de leidraad subsidiabele kosten staat voor welke kosten de keldereigenaar subsidie kan vragen en voor welke niet.

## Stap 4: Vooroverleg

In deze stap gaan de keldereigenaar en gemeente met elkaar in gesprek over het herstelplan, kostenraming en het voorstel voor de kostenverdeling. Ook wordt besproken of een omgevingsvergunning nodig is en waaraan deze moet voldoen. Zo nodig geeft de gemeente advies bij deze stukken of vraagt om dingen aan te passen. In het vooroverleg wordt bovendien al gesproken over de samenwerkingsafspraken: onder andere samenwerking en opdrachtgeverschap tijdens de uitvoering, toestemming en toegang voor inspecties en herstel, beschrijving

van het eigendom en toekomstig beheer en onderhoud. Het vooroverleg is niet verplicht. Door alle stukken vooraf te bespreken, kan de aanvraag snel en soepel worden verwerkt. We weten immers dat de stukken voldoen aan de subsidieregeling.

## Stap 5: Aanvraag subsidie uitvoeren herstelplan

De keldereigenaar vraagt nu de subsidies aan voor de kosten in het herstelplan die voor subsidie in aanmerking komen. De keldereigenaar vraagt subsidie aan bij het Rijk en de gemeente:

1. Het Rijk geeft subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie. Met deze subsidie stimuleert de rijksoverheid de zorg voor beschermde monumenten. Het Rijk subsidieert 38% van de kosten om monumentale onderdelen in stand te houden. Particuliere eigenaren van rijksmonumenten kunnen de subsidie aanvragen tussen 1 maart en 30 april bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De gemeente Utrecht geeft subsidie door middel van de subsidie kelders wervengebied. De volledige tekst van de subsidieregeling leest u hier. U vraagt de subsidie aan bij het digitale loket van de gemeente Utrecht. [www.utrecht.nl/subsidie](http://www.utrecht.nl/subsidie). Bij de aanvraag stuurt de keldereigenaar het herstelplan, de rapporten van de inspecties en onderzoeken en de projectbegroting mee. Die laatste bestaat uit de kostenraming, kostenverdeling en de subsidies en eigen bijdrage die de kosten dekken. Een bewijs van eigendom maakt de aanvraag compleet.

## Onafhankelijke adviescommissie

Het kan gebeuren dat de keldereigenaar en de gemeente het niet eens zijn over de kostenverdeling of de vraag of kosten voor subsidie in aanmerking komen. In die gevallen vragen we advies aan een onafhankelijke adviescommissie. Die commissie zal bestaan uit deskundigen op het gebied van erfgoed, herstel, schade, en kostentoedeling. Het advies van de commissie is zwaarwegend. De gemeente betreft het advies bij haar subsidiebesluit.

Voor wie subsidie niet toereikend is om de kosten van het herstel te dekken, bestaat de mogelijkheid om tegen lagere rente een lening af te sluiten bij het Utrechtse Wervenfonds. Dat wordt speciaal voor dit doel opgericht.

## Stap 6: Besluit

Binnen 13 weken neemt de gemeente een besluit op de toekenning van de subsidie. Als de adviescommissie om advies wordt gevraagd, dan geven we daarvoor 6 weken extra de tijd.

## Stap 7: Samenwerking

Zodra de subsidies zijn toegekend en de vergunning is verleend, tekenen de keldereigenaar en de gemeente de samenwerkingsovereenkomst die zij in het vooroverleg hebben besproken. Hiermee leggen de keldereigenaar en gemeente vast dat zij gaan samenwerken bij het herstel van de kelder. In de samenwerkingsovereenkomst leggen we ook de afspraken vast over de

eigendomsverhoudingen en het beheer en onderhoud van de kelder nadat deze is hersteld. De samenwerkingsovereenkomst is een opschortende voorwaarde voor de subsidieverlening.

## Stap 8. Start uitvoering

De keldereigenaar geeft een aannemer opdracht om de kelder te herstellen volgens het herstelplan. Als regel is de keldereigenaar de opdrachtgever. Soms, bijvoorbeeld waar de gemeente werkt aan kluismuren, treedt de gemeente namens de keldereigenaar op als opdrachtgever. Het werk aan een kluismuur en kelder is zo met elkaar verweven dat het slimmer is om één partij opdrachtgever te laten zijn. De aannemer gaat aan de slag, graaft de weg af en legt de kelder geheel of gedeeltelijk bloot om bij de beschadigde delen te komen. De aannemer neemt ook de maatregelen om de omgeving tijdens het werk veilig en bereikbaar te houden en overlast te beperken. Bijvoorbeeld door de bouwplaats af te zetten, een loopbrug te leggen of een tijdelijke opslag te maken voor bouw materiaal.

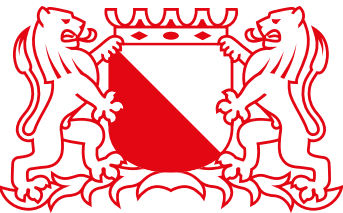
## Stap 9: Schadebeeld

Het werk is begonnen. Als de kelder is open gegraven, hebben we zicht op de bovenkant van de kelder. Daardoor kan een ander beeld van de schade ontstaan dan bij de inspectie en onderzoek aan de binnenkant van de kelder is gebleken. In onderling overleg kunnen de gemeente en keldereigenaar dan afspreken om het herstelplan te herzien en afspraken maken over de kostenverdeling. Het kan ook een ander beeld geven van de schade oorzaken. Als blijkt dat kosten toch 100% aan de gemeente zijn toe te schrijven, dan wordt – als dat in het voordeel is van de keldereigenaar is – de afgesproken kostenverdeling achteraf herzien. Dat doen we achteraf om te voorkomen dat er langer dan nodig overlast is voor de omgeving en de uitvoeringskosten door vertraging oplopen.

De keldereigenaar kan besluiten om het werk te beëindigen als de eigen bijdrage, afhankelijk van de kostenraming in het herstelplan, € 5.000 tot € 20.000 euro hoger uitvallen dan geraamd. De subsidie hoeft dan niet volledig te worden terugbetaald. De gemeente kan uitstappen als de totale kosten hoger worden dan € 300.000.

## Stap 10: kelder gereed

Als het werk klaar is, inspecteren de keldereigenaar en de gemeente de kelder. Zij beoordelen of het herstelplan goed is uitgevoerd. Daarna levert de aannemer het werk op aan de eigenaren. Dat zijn de keldereigenaar voor de kelder en de gemeente voor de muren, de weg en de afwatering. Als tijdens de uitvoering het herstelplan, kosten en kostenverdeling zijn aangepast, vraagt de keldereigenaar nadat het werk is afgerond een aanvulling van de subsidie. De gemeente neemt daarop een definitief subsidiebesluit. De keldereigenaar en gemeente maken nadat het werk is voltooid nadere afspraken over beheer en onderhoud van de kelder.



Gemeente Utrecht

[utrecht.nl/werven](http://utrecht.nl/werven)