

Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,
Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160 eerste lid aanhef en onder d Gemeentewet;

Overwegende dat:

- in het wervengebied van de gemeente Utrecht circa 950 (merendeels monumentale) kelders liggen. Het wervengebied uniek erfgoed is dat karakteristiek is voor de binnenstad van de gemeente Utrecht en het voor het behoud van dit erfgoed belangrijk is die kelders goed te onderhouden en schade tijdig te herstellen;
- het college hiervoor in 2021 het programma 'Werk aan de werf' heeft vastgesteld, dat uitgaat van een in samenwerking met keldereigenaren uitgevoerd samenhangend programma voor het herstel van werfkelders en het behoud van dit erfgoed;
- in 2024 de gemeente samen met keldereigenaren de uitgangspunten heeft opgesteld voor het herstel van de werfkelders, welke uitgangspunten in december 2024 door de gemeenteraad zijn vastgesteld;
- een keldereigenaar eigenaar is van de kelder die bij zijn grachtenpand behoort, de gemeente de eigenaar is van de muur die de kelder aan de kant van de werf of de gracht afsluit en eigenaar is van de weg die boven de kelder ligt. De nutsbedrijven eigenaar zijn van kabels en leidingen die in de weg boven de kelders liggen;
- keldereigenaren aangegeven hebben dat zij door de gemeente willen worden ondersteund bij het herstel van hun kelders;
- de gemeente Utrecht bereid is in samenwerking met de keldereigenaren de kelders te herstellen en daarbij op te treden als (gedelegeerd) opdrachtgever mits deze herstelwerkzaamheden gecombineerd kunnen worden met onderhoudswerkzaamheden aan de weg, de muur of andere bij de gemeente in beheer zijnde objecten en/of met de werkzaamheden aan kabels en leidingen;
- de kosten van uitvoering aanzienlijk lager zijn, de hinder beperkter is en het risico op schade kleiner is als de gemeente opdracht geeft de (herstel)werkzaamheden aan meerdere aaneengesloten kelders en de bovenliggende weg gelijktijdig en door één aannemer te laten uitvoeren;
- het college jaarlijks, in de vorm van een uitvoeringsplanning, zal vaststellen in welke blokken in het wervengebied de gemeente Utrecht de komende vier jaar in samenwerking met de keldereigenaren herstelwerkzaamheden aan kelders zal uitvoeren;
- het beleidsdoel van de gemeente is om in 2050 alle nodig gebleken onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan de kelders in het wervengebied afgerond te hebben;
- in deze beleidsregel is aangegeven hoe de kosten voor de onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan de kelder, de muur en de weg tussen een keldereigenaar en de gemeente worden verdeeld;
- op grond van artikel 160 lid 1 aanhef en onder d van de Gemeentewet het college bevoegd is namens de gemeente te besluiten om overeenkomsten te sluiten. Ter invulling van deze bevoegdheid wordt in deze beleidsregel vastgelegd wanneer en onder welke voorwaarden, de gemeente met een eigenaar van een kelder in het wervengebied, een overeenkomst zal afsluiten voor het herstellen van een kelder en de muur en de weg in het wervengebied, welke planning de gemeente daarbij aanhoudt en hoe de kosten van de herstelwerkzaamheden in een blok tussen de gemeente en de keldereigenaren zullen worden verdeeld;
- de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht op 1 januari 2026 in werking is getreden; de eerste ervaringen laten zien dat voor keldereigenaren enkele onduidelijkheden bestaan en dat de uitvoering van de regeling op een aantal punten onnodige belemmeringen kent;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Artikel 1 Definities

1. In deze beleidsregel worden de volgende definities gehanteerd, welke definities zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud kunnen worden gebruikt:
 - a. aannemer: de door de gemeente geselecteerde en gecontracteerde aannemer(s);
 - b. beleidsregel: de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht;
 - c. blok: een in de uitvoeringsplanning nader te bepalen gebied waarin meerdere nabijgelegen kelders liggen die samen met de naastliggende muren en de daarboven liggende weg gelijktijdig worden hersteld;
 - d. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
 - e. eigen bijdrage: het door de keldereigenaar te betalen bedrag als beschreven in artikel 8 tot en met 13 van deze beleidsregel;
 - f. gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Utrecht;

- g. herstelwerkzaamheden: het geheel aan onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan een kelder, de weg en de muur, inclusief eventueel bijkomende werkzaamheden of maatregelen met betrekking tot kabels en leidingen;
 - h. intentieverklaring: een verklaring van de keldereigenaar waarin tot uitdrukking komt dat deze de intentie heeft om de kelder te laten herstellen door de gemeente onder de voorwaarden als geformuleerd in deze beleidsregel;
 - i. kabels en leidingen: kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en communicatievoorzieningen;
 - j. kadastraal perceel: een perceel zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Kadasterwet: een kadastraal geïdentificeerd en met kadastrale grenzen begreemd deel van het Nederlands grondgebied;
 - k. kelder: een (werf-, straat- of kluis-)kelder of het gedeelte van een kelder (bestaande uit een booggewelf, draagmuur, en eventueel een waterdichte laag), die in de openbare weg in het wervengebied ligt en in veel gevallen bij het aangrenzende pand hoort. Tot de Kelder behoort het gewelf, de fundering en de waterdichte laag. De Muur en de trekanders behoren niet tot de Kelder;
 - l. keldereigenaar: natuurlijk persoon of rechtspersoon die het recht van eigendom, een opstalrecht of een recht van erfpacht heeft op een in de openbare weg gelegen kelder in het wervengebied. Als een kelder in eigendom, erfpacht of opstal toebehoort aan twee of meer natuurlijk- of rechtspersonen, worden deze voor de toepassing van deze beleidsregel gezamenlijk als keldereigenaar beschouwd. Als een kelder behoort bij een pand dat is gesplitst in appartementsrechten dan worden de appartementseigenaars (al dan niet vertegenwoordigd door de vereniging van eigenaars) voor de toepassing van deze beleidsregel gezamenlijk als keldereigenaar beschouwd;
 - m. monument: een monument zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet (een onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed), een monument dat is opgenomen in het Rijksmonumentenregister zoals bedoeld in artikel 3.3 Erfgoedwet; of een object dat is opgenomen in het gemeentelijk register zoals bedoeld in artikel 2 van de Verordening erfgoed gemeente Utrecht;
 - n. muur: een werfmuur of een kluismuur die eigendom is van de gemeente. Werfmuren sluiten een kelder aan de kant van een werf af. Kluismuren sluiten een kelder van een gracht af. Trekankers zijn een onderdeel van de muur. De muur is eigendom van de gemeente.
 - o. nutsbedrijven: de eigenaren of beheerders van de kabel- en leidingnetwerken die bestemd zijn voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie, informatie, gas, water, elektra of telecom;
 - p. project: het in opdracht van en in samenwerking met keldereigenaren herstellen en onderhouden van kelders waarbij deze werkzaamheden, waar aan de orde, worden gecombineerd met noodzakelijke werkzaamheden aan de weg, het openbaar gebied en/of de daarin gelegen kabels en leidingen in het hele wervengebied;
 - q. samenwerkingsovereenkomst: de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente en een keldereigenaar sluiten ten behoeve van het onderhoud en herstel van een kelder en een muur, waarbij de werkzaamheden, waar aan de orde, worden gecombineerd met werkzaamheden aan de weg, en de daarin gelegen kabels en leidingen, door een aannemer van de gemeente, waarbij het model voor deze overeenkomst door het college is vastgesteld;
 - r. subsidieregelingen voor het herstel van werfkelders: de subsidieregelingen: 1. Nadere regel pilotfase subsidie kelders Wervengebied gemeente Utrecht 2022-2024, 2. Nadere regel subsidie kelders Wervengebied pilotfase 2022- 2024 gemeente Utrecht of 3. Nadere regel pilotfase subsidie kelders Wervengebied gemeente Utrecht 2025;
 - s. uitvoeringsplanning: de jaarlijks door het college vastgestelde planning als bedoeld in artikel 6 waarin wordt beschreven welke kelders in de planningsperiode van vier jaar in aanmerking kunnen komen voor onderhoud en herstel en waarvoor een Keldereigenaar en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst zouden kunnen sluiten ten behoeve van het onderhoud en het herstel van die kelders, als de gemeente daarover met de betreffende keldereigenaar overeenstemming bereikt en er aan de voorwaarden uit deze beleidsregel wordt voldaan;
 - t. weg: de openbare weg boven de kelder(s) (met inbegrip van de hemelwaterafvoer) die in eigendom is van de gemeente;
 - u. beschrijving herstelwerkzaamheden kelders: het plan waarin is beschreven welke onderhoud- en herstelwerkzaamheden er aan de kelder worden uitgevoerd;
 - v. wervengebied: het gebied aangemerkt als het rijksmonument 'Stadsbinnengrachten en Werven', met de kelders in de nabijheid van de grachten met arcering weergegeven op de door het college vastgestelde overzichtskaart 'Kelders in het wervengebied'.
2. Voor zover in deze beleidsregel wordt verwezen naar algemeen verbindende voorschriften, beleidsregels of overige regels wordt daarmee steeds bedoeld de meest actuele versie daarvan, inclusief eventueel na vaststelling van deze beleidsregel daarin doorgevoerde wijzigingen. Voor zover deze algemeen verbindende voorschriften, beleidsregels of overige regels na inwerkingtre-

ding van deze beleidsregel geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken of komen te vervallen en daarvoor andere algemeen verbindende voorschriften, beleidsregels of overige regels in de plaats treden, dan moet de betreffende verwijzingen in deze beleidsregel geacht worden betrekking te hebben op die nieuwe algemeen verbindende voorschriften, beleidsregels of overige regels.

Artikel 2 Doel en afbakening

1. Het project heeft onder meer tot doel om de kelders te onderhouden en te herstellen en het booggewelf waterwerend te maken waardoor erfgoed voor de toekomst wordt behouden en onveilige situaties worden voorkomen. Het herstel van de kelders wordt gecombineerd met het onderhoud van de muren en de boven de kelders gelegen openbare weg en werkzaamheden aan in de weg gelegen kabels en leidingen. De uitvoering van het project vergt dat de gemeente en keldereigenaren overeenkomsten sluiten met elkaar. Het doel van deze beleidsregel is het vastleggen wanneer en onder welke voorwaarden de gemeente met een keldereigenaar een overeenkomst zal afsluiten. Daarmee geeft deze beleidsregel invulling aan de bevoegdheid van het college als bedoeld in artikel 160 lid 1 aanhef en onder d van de Gemeentewet.
2. Natuurstenen stoepen en stoeptrappen en het keldergedeelte daaronder worden niet door de gemeente hersteld als de gemeente van oordeel is dat het niet mogelijk is de stoepen of de trappen zonder schade te verwijderen en terug te plaatsen.

Artikel 3 Samenwerking

Bij het project zijn eigenaren van kelders, muren, de weg en kabels en leidingen betrokken. Dit vergt een gezamenlijke samenhangend aanpak van het onderhoud en herstel en een langdurige en intensieve samenwerking tussen alle betrokkenen.

Artikel 4 Stappenplan onderhoud en herstel kelders wervengebied

1. Het stappenplan voor de uitvoering van het herstel bestaat uit de volgende fasen:
 - a. *inventarisatiefase*: de gemeente inventariseert globaal op basis van bij de gemeente aanwezige gegevens en meldingen van keldereigenaren, welke onderhoud- en/of herstelwerkzaamheden aan kelders in het wervengebied moeten worden uitgevoerd.
 - b. *programmeerfase*: op basis van onder meer de in de inventarisatiefase verkregen gegevens, de onderhoudsprogramma's voor de muren en wegen, ruimtelijke ontwikkelingen, en onderhoudsprogramma's voor kabels en leidingen van nutsbedrijven of de gemeente, stelt het college een uitvoeringsplanning vast als bedoeld in artikel 6.
 - c. *verkenningfase*: keldereigenaren van kelders die zijn opgenomen in de uitvoeringsplanning gaan met de gemeente in gesprek over een mogelijk herstel van de kelder. De verkenningfase kan worden afgesloten met het afgeven van een intentieverklaring door de keldereigenaar.
 - d. *(uitvoerings)voorbereidingsfase*: na het afgeven van de intentieverklaring treden gemeente en keldereigenaar in overleg om te komen tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over de herstelwerkzaamheden, planning en kostenverdeling;
 - e. *uitvoeringsfase*: de gemeente geeft een aannemer de opdracht om de beschrijving herstelwerkzaamheden kelder uit te voeren, waartoe de gemeente en de aannemer een aanneemovereenkomst sluiten en welke aanneemovereenkomst vervolgens door de aannemer wordt uitgevoerd.
 - f. *afronding werkzaamheden en nazorgfase*: na afronding van de herstelwerkzaamheden wordt beoordeeld of de beschrijving herstelwerkzaamheden kelder goed is uitgevoerd en worden de rechten uit de aanneemovereenkomst overgedragen aan de keldereigenaar.

Artikel 5 Meldingen

1. Keldereigenaren kunnen onverplicht en vrijblijvend bij de gemeente melden dat zij geïnteresseerd zijn in het laten herstellen van hun kelder en in beginsel bereid zijn om daartoe op enig moment met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten.
2. Een melding kan worden gedaan, door het sturen van een e-mail naar het adres werven@utrecht.nl.
3. Het doen van een melding als bedoeld in lid 1 leidt niet tot een recht op herstel van de kelder. Het doen van meldingen is bedoeld om de gemeente inzage te geven in de wens van keldereigenaren om deel te nemen aan deze regeling, en om meer inzicht te krijgen in de toestand van de kelders.

Artikel 6 Uitvoeringsplanning

1. Het college stelt mede op basis van de in de inventarisatiefase verkregen gegevens voor een periode van vier jaar een uitvoeringsplanning vast. In deze uitvoeringsplanning wordt vastgelegd in welke blokken in die periode de gemeente voornemens is herstelwerkzaamheden te laten uitvoeren. De gemeente zal met de keldereigenaren van de in deze blokken gelegen kelders in overleg treden om na te gaan of zij bereid zijn met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst te sluiten om hun kelder door de gemeente te laten herstellen, binnen het kader van deze beleids-

- regel. De uitvoeringsplanning wordt ten minste elk jaar geactualiseerd, maar kan ook tussentijds worden gewijzigd.
2. Het college kan bij het vaststellen van de uitvoeringsplanning rekening houden met onder andere, maar niet uitsluitend, de volgende (prioriterings-)criteria:
 - a. de gegevens verkregen in het kader van de inventarisatiefase;
 - b. kelders waarvoor met subsidie van de gemeente een herstelplan is opgesteld, of waarvoor de gemeente een subsidie voor het uitvoeren van een herstelplan subsidie heeft verstrekt, mits de keldereigenaar nog niet met het uitvoeren van het herstelplan is gestart (en de verstrekte subsidie wordt ingetrokken);
 - c. kelders met ernstige schade of lekkage;
 - d. muren met ernstige schade;
 - e. de afstemming van de werkzaamheden aan kelder, weg en muur en kabels en leidingen van nutsbedrijven;
 - f. het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget voor herstelwerkzaamheden;
 - g. het voorkomen of beperken van verkeershinder en hinder voor omwonenden (bewoners en ondernemers);
 - h. afstemming met de werkzaamheden (en de planning) van de aannemer(s) die het herstel uitvoeren, of
 - i. het uitgangspunt om werkzaamheden aan aaneengesloten kelders zoveel mogelijk in samenhang en indien mogelijk gelijktijdig uit te voeren.
 3. In aanvulling op lid 1 en 2 kunnen in de uitvoeringsplanning ook kelders opgenomen worden die zijn gelegen buiten de aangewezen (delen van) blokken. Redenen om dergelijke kelders in de uitvoeringsplanning op te nemen kunnen onder meer zijn:
 - a. de hoeveelheid of ernst van de gebreken in een kelder, of
 - b. de omstandigheid dat een herstelplan als bedoeld in de subsidieregelingen voor het herstel van de kelder is opgesteld maar er nog niet gestart is met de uitvoering van dat herstelplan, of
 - c. de omstandigheid dat er door of in opdracht van de keldereigenaar grootschalige en ingrijpende werkzaamheden aan of in de kelder (vaak in samenhang met het gebouw waarbij de kelder hoort) uitgevoerd zullen worden en waarmee het in deze beleidsregel bedoelde herstel van de kelder logischerwijs gecombineerd kan worden.
 4. Met uitzondering van situaties waarin de constructieve veiligheid van een kelder in de zin van paragraaf 4.2.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving in het geding is, wordt een kelder - al dan niet als onderdeel van een blok - in beginsel slechts eenmaal in de uitvoeringsplanning opgenomen.
 5. Een keldereigenaar of diens rechtsvoorganger die eerder te kennen heeft gegeven zijn kelder niet te willen laten herstellen (in de door de gemeente voorgestelde periode van de uitvoeringsplanning), en dat ook door de gemeente bevestigd heeft gekregen als bedoeld in artikel 7 lid 3 van deze beleidsregel, kan verzoeken om alsnog opgenomen te worden op de uitvoeringsplanning door een e-mail te sturen naar werven@utrecht.nl. Besluit het college dit verzoek in te willigen en de kelder in de uitvoeringsplanning op te nemen, dan dient de keldereigenaar als hij na 1 januari 2030 schriftelijk of mondeling aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt zijn kelder niet te willen laten herstellen en/of niet bereid is in overleg te treden met de gemeente over het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst, naast een eigen bijdrage als bedoeld in artikel 8 lid 1 van deze beleidsregel een aanvulling op de eigen bijdrage te betalen, zoals genoemd in artikel 8 lid 5, ter dekking van de meerkosten omdat het herstel aan de kelder niet gecombineerd met andere werkzaamheden, zoals werkzaamheden aan de weg, wordt uitgevoerd.
 6. Een door het college vastgestelde uitvoeringsplanning geeft geen recht op herstel van de kelder in het in de uitvoeringsplanning opgenomen tijdvak.

Artikel 7 Voorbereiding en vooroverleg

1. Na vaststelling van de uitvoeringsplanning neemt de gemeente, in de verkenningsfase, contact op met de keldereigenaar van een kelder die in de uitvoeringsplanning is opgenomen. In deze fase zullen met de keldereigenaar de volgende onderwerpen worden besproken:
 - a. wat globaal de in de beschrijving herstelwerkzaamheden kelder opgenomen werkzaamheden inhouden;
 - b. de kostenverdeling (eigen bijdrage) en de mogelijkheid hiervoor een lening af te sluiten bij het wervenfonds;
 - c. de globale planning van de uitvoering van de herstelwerkzaamheden;
 - d. het model van de samenwerkingsovereenkomst en een toelichting op de inhoud daarvan;
 - e. een inventarisatie van de wensen voor het herstel van de kelder van de keldereigenaar.
2. Als de keldereigenaar na afronding van de besprekingen in de verkenningsfase in principe bereid is zijn kelder door de gemeente te laten herstellen geeft hij een intentieverklaring af en zullen de

gemeente en de keldereigenaar met elkaar in overleg te treden over het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. De intentieverklaring strekt ertoe dat:

- a. de keldereigenaar de intentie heeft om zijn kelder te laten herstellen door de gemeente;
- b. de keldereigenaar medewerking zal geven aan onderzoeken door de gemeente aan zijn kelder die voor de voorbereiding van de herstelwerkzaamheden nodig zijn;
- c. de keldereigenaar en de gemeente overleg zullen voeren over het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst en de intentie hebben om tot overeenstemming te komen.
- d. Door het afgeven van een intentieverklaring komt er nog geen samenwerkingsovereenkomst tot stand. De keldereigenaar is op grond van de intentieverklaring ook niet verplicht om een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten.

3. Indien:

- a. de gemeente van oordeel is dat het – gelet op de staat van onderhoud - niet noodzakelijk is herstelwerkzaamheden aan de kelder uit te voeren; en/of
- b. een keldereigenaar schriftelijk of mondeling aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat hij zijn kelder niet wil laten herstellen en/of geen waterwerende laag wil laten aanbrengen en/of niet bereid is om met de gemeente (verder) in overleg te treden over het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst,

bevestigt de gemeente bij aangetekend schrijven dat zij geen samenwerkingsovereenkomst met de keldereigenaar zal afsluiten.

4. Uiterlijk twee jaar voor de beoogde start van de uitvoering van de werkzaamheden moet de intentieovereenkomst getekend zijn en starten de besprekingen voor het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst. Daarin worden naast de onderwerpen genoemd in lid 1 op basis van inspecties (en indien nodig technische onderzoeken) nader ingegaan op de technische aspecten met betrekking tot de inhoud en uitvoering van de beschrijving herstelwerkzaamheden kelder, de wensen van keldereigenaar (afwerking kelder e.d.) en de hoogte van de eigen bijdrage. De gemeente en de keldereigenaren kunnen gezamenlijk een kortere periode overeenkomen. Als een kelder in afwijking van de door het college vastgestelde uitvoeringsplanning op verzoek van de keldereigenaar versneld wordt hersteld kan de gemeente een termijn van drie maanden hanteren. Als een kelder of gemeentelijke muur versneld moet worden hersteld omdat er sprake is veel of ernstige gebreken kan de gemeente een termijn van één maand hanteren.

Artikel 8 Eigen Bijdrage

1. De hoogte van de eigen bijdrage is - naast het overige bepaalde in dit artikel - afhankelijk van:
 - a. de grootte van de kelder (het aantal vierkante meters) en
 - b. de staat van onderhoud en het aantal gebreken dat moet worden hersteld,

zoals tot uitdrukking komt in onderstaande tabel:

De hoogte van de door de keldereigenaar te betalen eigen bijdrage per kelder	weinig gebreken/ staat van onderhoud goed	gemiddelde hoeveelheid gebreken/ staat van onderhoud gemiddeld	veel gebreken / staat van onderhoud slecht
Kleine kelder: kelder groter dan 10 en kleiner dan of gelijk aan 20 m ²	€ 25.000	€ 45.000	€ 60.000
Opslag per m ² : voor elke m ² die één kelder, of de bij één kadastraal perceel behorende groep van kelders, groter is dan 20 m ²	€ 250	€ 333	€ 333
Maximum bij één grote kelder: als er bij één kadastraal perceel één kelder behoort en die kelder groter dan of gelijk is aan 50 m ² bedraagt de maximale bijdrage	€ 32.500	€ 55.000	€ 70.000

2. De bedragen in de tabel in lid 1 zijn inclusief de daarover eventueel verschuldigde btw.
3. Voor kelders die beperkt bruikbaar omdat de kelder kleiner of gelijk is aan 10 m², of op het hoogste punt lager is dan 2 meter, geldt een eigen bijdrage van € 12.500 ongeacht de omvang van de gebreken / staat van onderhoud.
4. De bedragen in de tabel in lid 1 gelden per kelder, met dien verstande dat in het geval meerdere kelders zijn verbonden met of behoren bij een gebouw(en) of object(en) die op één kadastraal perceel staan de vierkante meters van deze kelders bij elkaar worden opgeteld (als ware het één kelder) en de in de tabel genoemde maximale bijdrage als een kelder groter dan of gelijk is aan 50m² niet geldt.
5. De optelregel van lid 4 geldt eveneens voor kelder kelders die zich in grond van de gemeente bevinden (en waarvoor door de gemeente een opstalrecht of erfpachtrecht is gevestigd) als de kelders en het pand waar de kelders naast liggen dezelfde eigenaar(s) hebben.
6. Een keldereigenaar of diens rechtsvoorganger die eerder te kennen heeft gegeven zijn kelder niet te willen laten herstellen en deze alsnog wil laten herstellen (zoals omschreven in artikel 6 lid 5),

dient naast een eigen bijdrage als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, een aanvullende eigen bijdrage van € 60.000,00 te betalen.

Artikel 9 Bepalen vloeroppervlakte kelder

1. De grootte van een kelder zoals bedoeld in artikel 8 wordt bepaald door het meten van de netto-vloeroppervlakte van de keldervloer. De nettovloeroppervlakte is de vloeroppervlakte van het deel van de kelder waar de loodrechte afstand tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van het daarboven aanwezige booggewelf of dak groter is dan 1,5 meter.

Artikel 10 Bepalen hoeveelheid / staat van onderhoud

1. De staat van onderhoud / de hoeveelheid gebreken als bedoeld in de tabel in artikel 8 lid 1 wordt door de gemeente bepaald aan de hand van de volgende maatstaven:
 - a. weinig gebreken/staat van onderhoud goed: de kelder verkeert in een goede staat van onderhoud en de gebreken kunnen in pandig en lokaal worden hersteld;
 - b. gemiddelde hoeveelheid gebreken/ staat van onderhoud gemiddeld: alle kelders die niet in de categorieën a en c vallen;
 - c. veel gebreken /staat van onderhoud slecht:
 - i. kelders waarbij voor het uitvoeren van het herstel een steunconstructie nodig is om het gewelf tijdens de uitvoering te ondersteunen, of,
 - ii. kelders met één of meer constructieve scheuren, waarbij voor het herstel grootschalige werkzaamheden met meer dan 2 m2 inboetwerk nodig is, en/of werkzaamheden aan de fundering nodig zijn.

Op basis van de inspectie van de kelder zal door de gemeente worden bepaald of dit noodzakelijk is of zichtbaar is.

2. De staat van onderhoud / de hoeveelheid gebreken als bedoeld in lid 1 wordt door de gemeente aan de hand van een inwendige inspectie van de kelder vooraf bepaald, waarbij geldt dat:
 - a. als er geen stuc laag in de kelder aanwezig is en de gemetselde gewelven zichtbaar zijn en de gebreken naar het oordeel van de gemeente redelijkerwijs kunnen worden ingeschat, erop basis van de criteria genoemd in lid 1 wordt bepaald in welke categorie de kelder valt. Als in een latere fase blijkt dat de kelder vanwege de gebreken in een lagere categorie valt wordt de eigen bijdrage aangepast, als de kelder in een hogere categorie valt blijft de eigen bijdrage ongewijzigd;
 - b. als er een stuc laag in de kelder aanwezig is die de keldereigenaar niet vooraf (deels) wil laten verwijderen, of het booggewelf op een andere wijze bedekt is, waardoor de gemetselde gewelven niet zichtbaar zijn, of de gebreken naar het oordeel van de gemeente om een andere reden redelijkerwijs niet kunnen worden ingeschat, wordt de kelder ingedeeld in de categorie veel gebreken / staat van onderhoud slecht. Als in een latere fase blijkt dat de kelder vanwege de gebreken in een lagere categorie valt wordt de eigen bijdrage naar beneden bijgesteld.
3. Als er meerdere kelders bij één kadastraal perceel horen, is de kelder met de meeste gebreken / de slechtste staat van onderhoud, bepalend voor de kwalificatie van alle kelders die bij dat kadastraal perceel behoren.

Artikel 11 Ondernemers

1. Als een kelder eigendom is van een kwalificerende btw-ondernemer, wordt het bedrag als bedoeld in artikel 8 lid 1 verhoogd met een factor twee. Een keldereigenaar is een kwalificerende btw-ondernemer wanneer de natuurlijk- of rechtspersoon die eigenaar is van de kelder aangemerkt is of moet worden als een btw-ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (zelfstandig een bedrijf uitoefent) en de kelder aangemerkt moet worden als ondernemingsvermogen van de btw-ondernemer als zodanig, dan wel wanneer de kelder op andere wijze ter beschikking staat aan de btw-ondernemer. De kelder behoort tot het ondernemingsvermogen van de btw-ondernemer of staat ter beschikking aan de btw-ondernemer als de kelder of het pand waartoe de kelder behoort (de kelder is een bestanddeel van het pand) geheel of gedeeltelijk door de keldereigenaar wordt verhuurd of in gebruik gegeven voor exploitatie. Als de btw-ondernemer het pand (deels) vrijgesteld van btw-heffing verhuurt zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan leidt die verhuur nog steeds tot ondernemerschap in de zin van dit artikel.
2. De eigen bijdrage wordt niet met een factor 2 verhoogd als de kwalificerende btw-ondernemer gebruik maakt van de kleinondernemersregeling zoals bedoeld in artikel 25 en verder van de Wet op de omzetbelasting 1968, of als de kwalificerende btw-ondernemer een stichting is die in haar statuten de instandhouding van cultureel erfgoed in haar doelstellingen heeft opgenomen.
3. De keldereigenaar dient de gemeente op verzoek al die informatie aan te leveren op grond waarvan de gemeente kan beoordelen wat de in dit artikel besproken btw-status van de kelderei-

- genaar is. De keldereigenaar dient op verzoek van de gemeente al die informatie aan te leveren op grond waarvan de gemeente kan beoordelen of een kelder en het pand waartoe de kelder behoort niet tot het ondernemingsvermogen van de btw-ondernemer behoort en niet op andere wijze ter beschikking staat aan de btw-ondernemer. De bewijslast voor deze kwalificatie ligt nadrukkelijk (ter vrije beoordeling van de gemeente) bij de keldereigenaar.
4. De toepassing van deze beleidsregel en/of samenwerkingsovereenkomst mag niet resulteren in ongeoorloofde staatssteun voor ondernemingen. Indien blijkt dat de daadwerkelijke kosten de eigen bijdrage overschrijden, zal de gemeente onderzoeken of zij dit verschil in overeenstemming met Verordening (EU) 2023/2831 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (de De-minimisverordening), Verordening (EU) 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard (de AGVV), althans enige verordening die hiervoor tijdens de looptijd van de beleidsregel in de plaats treedt, of in overeenstemming met enige andere regeling voor haar rekening kan nemen. Indien en voor zover de gemeente dit niet mogelijk acht, brengt zij voormeld verschil op basis van de samenwerkingsovereenkomst in rekening bij de keldereigenaar.
 5. Indien de daadwerkelijke kosten voor het herstel van de kelder de eigen bijdrage overschrijden en dit verschil (de steun) voldoet aan de algemene bepalingen en procedurele bepalingen in hoofdstuk I en II en artikel 53 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) (Verordening (EU) Nr. 651/2014 is de steun vrijgesteld van aanmelding bij de Europese Commissie. Deze steun is reeds kennisgegeven bij de Europese Commissie van de Beleidsregel herstel kelders werf biedt gemeenten, zaaknummer bij de Commissie SA. 122322 datum validering 13 februari 2026.
 6. Bij de behandeling van nadeelcompensatieverzoeken wordt als een keldereigenaar een nadeelcompensatieverzoek indient rekening gehouden met de waardestijging van zijn kelder als gevolg van de uitvoering van herstelmaatregelen.

Artikel 12 Indexatie

Alle in deze beleidsregel genoemde bedragen die door de keldereigenaar moeten worden betaald, worden jaarlijks, voor het eerst per 1 juli 2027, geïndexeerd op basis van de subindex 4221 voor civieltechnische werken en bouwwerken die onderdeel is van de CBS-inputprijsindex voor de Grond-, Weg, en Waterbouw. De bedragen opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst worden, nadat de keldereigenaar en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten, niet meer geïndexeerd.

Artikel 13 Betalingstermijnen

De betalingstermijnen zijn als volgt:

- 10% van de eigen bijdrage na het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst;
- 70% van de eigen bijdrage na de start van de herstelwerkzaamheden;
- de laatste 20% na oplevering van de herstelwerkzaamheden.

De bijdragen dienen te worden betaald binnen de termijn die op de door de gemeente te versturen factuur is vermeld.

Artikel 14 Samenwerkingsovereenkomst

1. In de voorbereidingsfase legt de gemeente de samenwerkingsovereenkomst voor aan een keldereigenaar. Een samenwerkingsovereenkomst moet uiterlijk 1 jaar voor de beoogde start van de uitvoering van de werkzaamheden worden afgesloten. De gemeente en de keldereigenaren kunnen gezamenlijk een kortere periode overeenkomen. Als een kelder op verzoek van de keldereigenaar versneld wordt hersteld, of als een kelder of gemeentelijke muur versneld moet worden hersteld omdat er sprake is veel of ernstige gebreken, kan de gemeente een termijn van twee maanden hanteren.
2. De gemeente sluit enkel met keldereigenaren een samenwerkingsovereenkomst. Die samenwerkingsovereenkomst en de bijlagen worden opgesteld overeenkomstig de door het college vastgestelde modellen voor de samenwerkingsovereenkomst, de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder en de akte (bijlagen 2 tot en met 4 van deze beleidsregel).
3. In de samenwerkingsovereenkomst wordt onder meer het volgende geregeld: de opdracht aan de gemeente voor de uitvoering van herstelwerkzaamheden, de beschrijving herstelwerkzaamheden kelder, financiële bepalingen, planning, bouwbegeleiding, aansprakelijkheid, oplevering, onderhoudstermijn en garanties.
4. De in de samenwerkingsovereenkomst op te nemen planning is indicatief van aard, de gemeente schiet niet tekort in de nakoming van de samenwerkingsovereenkomst als de planning uitloopt.

Artikel 15 Reeds subsidie ontvangen

In afwijking van het bepaalde in artikel 7 en 14 sluit de gemeente geen samenwerkingsovereenkomst met keldereigenaren aan wie een subsidie voor het uitvoeren van een herstelplan inzake

het herstel van een kelder is verstrekt op grond van de subsidieregelingen voor het herstel van de werfkelders, tenzij dit subsidiebesluit is ingetrokken, herroepen of vernietigd, en eventueel reeds ontvangen (voorschotten op) subsidies voor het uitvoeren van herstelwerkzaamheden zijn terugbetaald.

Artikel 16 Tijdelijke maatregelen

1. Indien er sprake is van een kelder met ernstige en urgente constructieve- of lekkageproblemen, maar de kelder (nog) niet in de uitvoeringsplanning is opgenomen, of wel in de uitvoeringsplanning is opgenomen maar nog niet op korte termijn wordt hersteld, kan de gemeente met de keldereigenaar overeenkomen dat de gemeente tijdelijke beperkte maatregelen neemt om de meest ernstige en urgente problemen tijdelijk op te lossen of om verdere schade zo veel mogelijk te beperken, mits dat naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, doelmatig en proportioneel is.
2. De kosten van de tijdelijke maatregelen bedragen maximaal € 20.000 inclusief btw en worden tussen de gemeente en de keldereigenaar verdeeld op basis van een verdeling 80/20, waarbij de gemeente 80% van de kosten van de tijdelijke maatregelen draagt en de keldereigenaar 20%.
3. De gemeente sluit geen overeenkomst tot het treffen van tijdelijke maatregelen als bedoeld in lid 1 met een keldereigenaar die aangegeven heeft dat zijn kelder niet hersteld hoeft te worden en/of aangegeven heeft geen samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te willen sluiten.

Artikel 17 Opdrachtgeverschap

De gemeente sluit met een aannemer een aanneemovereenkomst voor het onderhoud en herstel van een blok met kelders.

Artikel 18 Uitvoering werkzaamheden

1. De gemeente zal haar aannemer de onderhoud- en herstelwerkzaamheden laten uitvoeren conform de beschrijving herstelwerkzaamheden kelder.
2. De keldereigenaar en de gemeente kunnen in de samenwerkingsovereenkomst overeenkomen dat de gemeente, aanvullend op de herstelwerkzaamheden, ter afwerking of esthetisch herstel bijkomende werkzaamheden zal laten verrichten (zoals het wegwerken van ingefreesde leidingen). De keldereigenaar draagt de kosten van deze aanvullende werkzaamheden zelf, met uitzondering van de kosten voor het aanbrengen van een witkalklaag, welke kosten door de gemeente gedragen zullen worden. De gemeente zal ook op eigen kosten een stuclaag terugbrengen als er reeds in de kelder een stuclaag aanwezig is.
3. Andere werkzaamheden die geen betrekking hebben op het onderhoud of het herstel van gebreken of het behoud van het erfgoed, zoals het terugplaatsen of aanbrengen van keukens en installaties of werkzaamheden aan vloeren) worden niet in de beschrijving herstelwerkzaamheden kelder opgenomen. De keldereigenaar kan daarvoor desgewenst zelf opdracht geven aan een aannemer. De kosten hiervan zijn voor rekening van de keldereigenaar. Door de uitvoering van deze werkzaamheden mag de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden niet worden vertraagd en de kwaliteit van de herstelwerkzaamheden niet negatief worden beïnvloed.
4. De keldereigenaar moet voor eigen rekening en risico de kelder leeg maken en daarmee ontruimd van inboedel ter beschikking stellen aan de gemeente voorafgaand aan de start van de herstelwerkzaamheden, de eventuele inboedel van de kelder moet voor eigen rekening en risico van de keldereigenaar elders opgeslagen worden.
5. De gemeente heeft het recht de uitvoering van de werkzaamheden te wijzigen of de overeenkomst te beëindigen als er sprake is van onverwachte hoge uitvoeringskosten waardoor ongewijzigde uitvoering of voortzetting van de uitvoering van de overeenkomst, eventueel mede gelet op de monumentale waarde van het erfgoed, redelijkerwijs niet doelmatig is.
6. Na afloop van de onderhoudstermijn van de aannemer draagt de gemeente haar rechten en plichten uit hoofde van de aanneemovereenkomst over aan de Keldereigenaar.

Artikel 19 Eigendom en onderhoud

1. Het onderhoud van de kelder is een verplichting van de keldereigenaar die zijn kelder in een goede staat van onderhoud moet houden, het onderhoud van de muur en de boven de kelder gelegen weg is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
2. Het college periodiek controleert of werfkelders zich in een veilige staat van onderhoud bevinden om het veilig gebruik van de boven de kelder gelegen weg te bogen en gevaar voor derden te voorkomen. De keldereigenaar hieraan medewerking moet verlenen. Als de kelder in een slechte staat van onderhoud verkeerd en/of gevaar voor de boven de kelder gelegen weg of personen kan opleveren, kan het college haar handhavende bevoegdheden op grond van de Omgevingswet inzetten om de kelder in een goede staat van onderhoud te laten brengen of het gevaar weg te nemen.

Artikel 20 Lekkageproblemen voegen na uitvoering herstelwerkzaamheden

1. Als er na oplevering van de kelder en na afloop van de garantie zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst lekkageproblemen optreden bij de voegen tussen de muur en de kelder, of tussen de voegen van het pand en de kelder, geldt de volgende regeling:
 - a. De gemeente zal als een keldereigenaar aangeeft dat er een lekkage is ter plaatse van de voeg tussen de werf- of kluismuur en de kelder en de keldereigenaar de gemeente verzoekt dit te onderzoeken en zo nodig te repareren, zal de gemeente in opdracht van de keldereigenaar een onderzoek in te stellen naar de oorzaak van de lekkage, en indien nodig een aannemer opdracht geven om herstelwerkzaamheden uit te voeren. De kosten van het onderzoek en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden worden tussen de keldereigenaar en de gemeente verdeeld in de verhouding 50:50.
 - b. De gemeente zal als een keldereigenaar aangeeft dat er een lekkage is ter plaatse van de voeg tussen zijn pand en zijn werf- of kluismuur en de keldereigenaar de gemeente verzoekt dit te onderzoeken en zo nodig te repareren, zal de gemeente in opdracht van de keldereigenaar een onderzoek instellen naar de oorzaak van de lekkage, en indien nodig een aannemer opdracht geven de herstelwerkzaamheden uit te voeren. De kosten van het onderzoek en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden worden volledig door de keldereigenaar gedragen.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt eveneens voor kelders die op basis van de subsidieregelingen voor het herstel van kelders in het wervengebied door een keldereigenaar zelf volledig zijn hersteld.

Artikel 21 Informatiepunt

Gedurende de looptijd van deze beleidsregel kunnen keldereigenaren van de gemeente kosteloos informatie verkrijgen over de uitvoering van het project en/of kosteloos vragen stellen over het herstel van hun kelder, de samenwerkingsovereenkomst, de herstelwerkzaamheden in hun blok of daaraan gerelateerde onderwerpen, schade of lekkages aan kelders, het gebruik van kelder (bijvoorbeeld ventilatieproblemen), of het onderhoud van kelders (informatiepunt kelderherstel).

Artikel 22 Escalatieregeling / Adviescommissie

1. Als er over de uitvoering van de herstelwerkzaamheden die betrekking hebben op de kelder verschil van inzicht ontstaat tussen de eigenaar van die kelder en de gemeente, kan die keldereigenaar zich achtereenvolgens tot de volgende personen wenden:
 - a. voor vragen tot de bouwbegeleider;
 - b. voor bemiddeling tot de wervenmeester.

Heeft de keldereigenaar de mogelijkheden van sub a en b, aangewend, maar blijft er desalniettemin een verschil van inzicht bestaan, dan kan de keldereigenaar hierover advies vragen aan de door de gemeente ingestelde adviescommissie als bedoeld in het lid 4.
2. De adviescommissie bestaat uit drie of meer deskundige leden die door het college worden benoemd en ontslagen. De adviescommissie heeft een onafhankelijke voorzitter en een onafhankelijke plaatsvervangend voorzitter, die beide door het college worden aangewezen. De adviescommissie is onderverdeeld in behandelingskamers van drie leden, waarvan één lid voorzitter of plaatsvervangend voorzitter is.
3. De adviescommissie heeft voor haar werkwijze een reglement vastgesteld dat goedgekeurd is door het college. Dit reglement en wijzigingen daarvan moeten ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Het reglement bevat onder andere bepalingen over de door de adviescommissie te volgen procedure bij een adviesverzoek, waarbij keldereigenaar en gemeente worden gehoord.
4. Een keldereigenaar kan, als daarover verschil van inzicht bestaat tussen de keldereigenaar en de gemeente, aan de adviescommissie vragen advies te geven over:
 - a. de hoogte van hun eigen bijdrage als bedoeld in artikel 8 van deze beleidsregel, of
 - b. de uitvoering van de herstelwerkzaamheden aan diens kelder, nadat de keldereigenaar de personen genoemd in lid 1 sub a, b en c benaderd heeft.

De adviescommissie geeft aan de keldereigenaar en de gemeente een zwaarwegend doch niet bindend advies.

5. Het college kan desgewenst de in lid 1 bedoelde adviescommissie ook vragen de gemeente en de keldereigenaren te begeleiden in één of meer onderwerpen die betrekking hebben op deze beleidsregels. De adviescommissie is dan tevens een begeleidingscommissie.

Artikel 23 Overige bepalingen

Bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst en het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden is de gemeente gebonden aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en verplichtingen voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving. Dit houdt in dat de gemeente, althans haar organen, vanwege deze publiekrechtelijke verantwoorde-

lijkheden en verplichtingen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn een keldereigenaar en in strijd kunnen zijn met de aard of de strekking van hetgeen in de samenwerkingsovereenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet verlenen van benodigde vergunningen.

Artikel 24 Bijlagen beleidsregel

1. Bij deze Beleidsregel behoren de volgende bijlagen:
 - a. overzichtskaart 'Kelders in het wervengebied';
 - b. model Samenwerkingsovereenkomst;
 - c. model Beschrijving herstelwerkzaamheden kelders;

Artikel 25 Intrekking

De Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht wordt ingetrokken.

Artikel 26 Inwerkingtreding en looptijd

Deze beleidsregel treedt in werking op 1 augustus 2026 en loopt tot en met 31 december 2050. Het college blijft bevoegd om de beleidsregel gedurende de looptijd ervan te wijzigen of in te trekken.

Artikel 27 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 30 juni 2026.

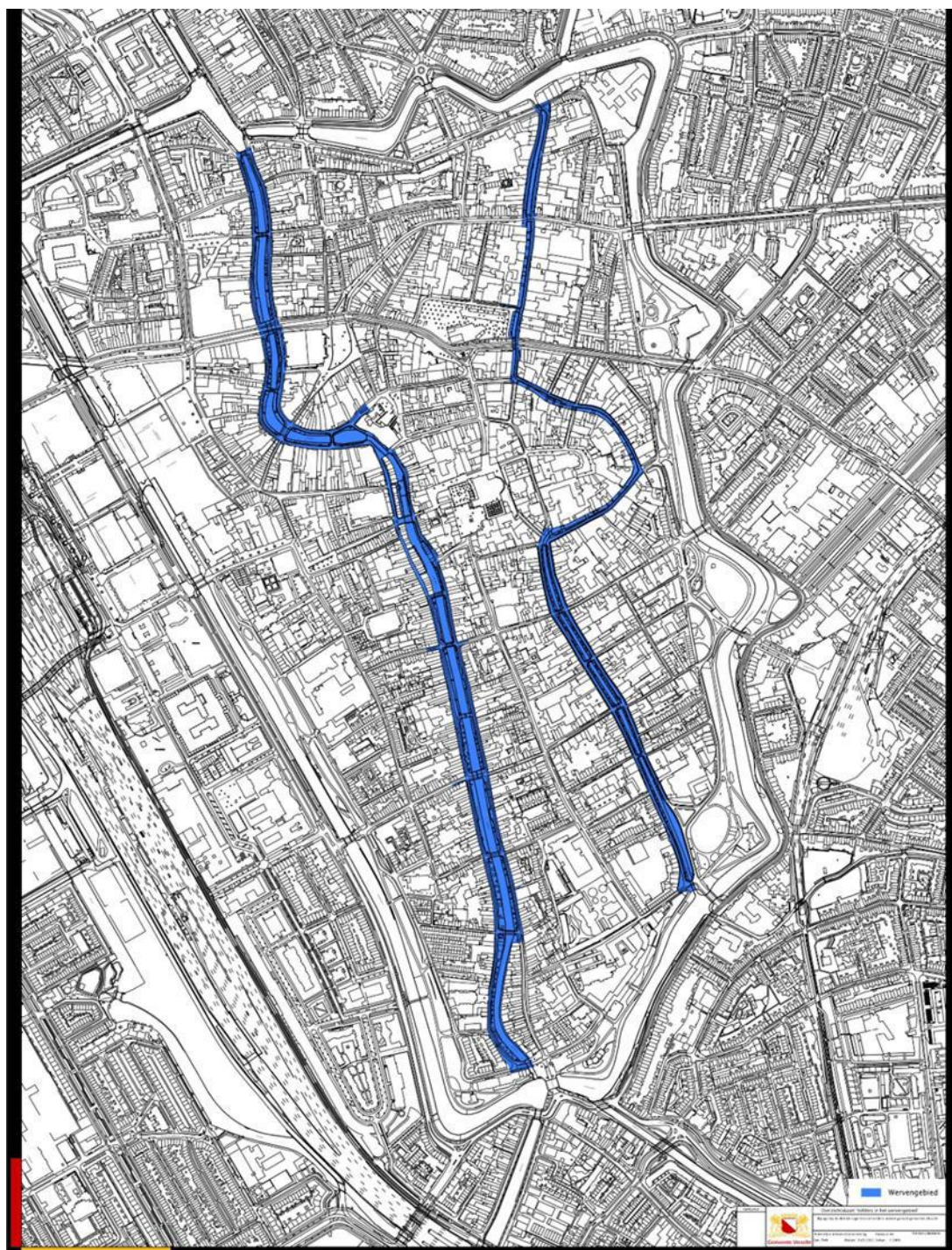
De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

**Overzichtskaart kelders in het wervengebied behorend bij de Beleidsregel herstel kelders
wervengebied gemeente Utrecht
(artikel 1)**



Bijlage 2: model samenwerkingsovereenkomst onderhoud en herstel kelder behorend bij de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht (artikel 14 en 24).

MODEL SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ONDERHOUD EN HERSTEL KELDER

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend

Partijen bij deze overeenkomst zijn:

De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door, in zijn functie van....., hierna te noemen: 'Gemeente',

en

De heer en/ of mevrouw (initialen + achternaam), [hierna specificeren: woonachtig/vertegenwoordiger van onderneming/vereniging van eigenaren/gevolmachtigde], hierna te noemen: 'Keldereigenaar'

Overwegingen:

- a. Keldereigenaar is eigenaar/erfpachter van het pand (adres, postcode) Utrecht. Onderdeel van het pand is de kelder die in de openbare weg ligt [optie: de kelder heeft het huisnummer @@]. Keldereigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de Kelder.
- b. de Gemeente is eigenaar van de Muur die de Kelder aan de buitenzijde (de grachtkant) afsluit. De Gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van deze muur.
- c. de Gemeente is tevens eigenaar van de Weg en beheerder van de (ondergrondse) openbare ruimte. De Gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de Weg. De gemeente heeft als beheerder van de openbare ruimte een coördinerende taak voor kabels en leidingen;
- d. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht hebben voor het in samenwerking met keldereigenaren herstellen van de (monumentale) Kelders die in het wervengebied van de gemeente Utrecht liggen de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht vastgesteld;
- e. het college van burgemeester en wethouders hebben een Uitvoeringplanning vastgesteld;
- f. de Gemeente heeft werkplan herstel kelder opgesteld (de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder);
- g. het is uit het oogpunt van doelmatigheid en een zo kort mogelijk uitvoeringsperiode wenselijk en noodzakelijk het herstel van de Kelder te combineren met het herstel van naastliggende kelders, alsook het herstel van de kelders, de muren en de weg in samenhang uit te (laten) voeren;
- h. de Gemeente is om die redenen bereid het herstel van de Kelder in opdracht van de Keldereigenaar door een door haar te contracteren Aannemer te laten uitvoeren, waarbij de Gemeente zo nodig tevens de werkzaamheden met betrekking tot de kabels en leidingen zal coördineren;
- i. dat voor die gelijktijdige uitvoering een goede samenwerking tussen de Keldereigenaar, de eigenaren van naastliggende kelders en de Gemeente van essentieel belang is;
- j. deze overeenkomst heeft daarnaast tot doel om te zorgen voor duidelijkheid tussen partijen over hun juridische positie met betrekking tot de Kelder en schade of gebreken daaraan. De gemeente is bereid werkzaamheden aan de Kelder uit te (laten) voeren zoals vastgelegd in deze overeenkomst, maar verbindt daar uitdrukkelijk de voorwaarde aan dat partijen daarbuiten niets meer van elkaar te vorderen hebben in verband met de Kelders en schade of gebreken daaraan. Hier spreekwoordelijk 'een streep onder zetten' is voor de gemeente een essentieel onderdeel van deze overeenkomst. In zoverre is deze overeenkomst mede een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in art. 7:900 BW;
- k. Keldereigenaar en Gemeente willen de afspraken over hun samenwerking bij de uitvoering van de herstelwerkzaamheden vastleggen in deze overeenkomst.

Partijen komen overeen:

Artikel 1 Definities

- Aannemer: de aannemer die in opdracht van de Gemeente het Werk uitvoert.

- Aanneemovereenkomst: de tussen de Gemeente en de Aannemer afgesloten overeenkomst voor de uitvoering van het Werk.
- Blok: een in de Uitvoeringsplanning nader te bepalen gebied waarin meerdere nabijgelegen Kelders liggen, al dan niet gelijktijdig, in samenhang met andere kelders of werkzaamheden aan de Muren en de daarboven liggende Weg worden hersteld.
Dit is een optionele bepaling: deze definitie en de teksten over een blok in de overeenkomst alleen opnemen als dit van toepassing is;
- Beleidsregel: de door het college van burgemeester en wethouders van Utrecht vastgestelde Beleidsregel herstel kelders Wervengebied gemeente Utrecht;
- Eigen bijdrage: de vergoeding voor het herstel van de kelder conform de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder zoals bedoeld in artikel 8 tot en met 13 van de Beleidsregel;
- Kelder: de in de openbare weg in het wervengebied gelegen kelder die eigendom is van de Keldereigenaar. Tot de Kelder behoort het gewelf, de fundering en de waterdichte laag. De Muur en de trekanders behoren niet tot de Kelder;
- Muur: de Muur die eigendom is van de Gemeente en die de Kelder aan de kant van de werf of gracht afsluit, inclusief het daarbij behorende trekanker. Het gaat aldus niet om de zogenaamde blinde muur die in eigendom is bij de Keldereigenaar als bedoeld in de Beschrijving Herstelwerkzaamheden kelder.
- Uitvoeringsplanning: de door de gemeente vastgestelde uitvoeringsplanning waarin indicatief is vastgelegd welke kelder(s) in welke periode zal worden hersteld;
- Weg: de openbare weg boven de Kelder, waaronder begrepen het daarin aanwezige hemelwaterafvoersysteem;
- Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder: het plan waarin is beschreven welke onderhoud- en herstelwerkzaamheden er aan de kelder worden uitgevoerd, waarin tevens voorover relevant de raakvlakken met de werkzaamheden aan de Muur en de Weg en maatregelen met betrekking tot kabels en leidingen zijn beschreven (bijlage1);
- Werk: de werkzaamheden aan de Kelder, de Weg en de Muur.

Alle begrippen die in dit artikel gedefinieerd zijn, worden in de tekst van deze overeenkomst met een Hoofdletter aangeduid.

Artikel 2 Opdracht

1. De Keldereigenaar geeft aan de Gemeente de opdracht, welke opdracht de Gemeente van de Keldereigenaar aanvaardt, de in de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder beschreven werkzaamheden aan de Kelder door de Aannemer te laten uitvoeren.
2. De Gemeente zal de werkzaamheden aan de Kelder uitvoeren conform de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder en met inachtneming van de in deze overeenkomst neergelegde kosten- en risicoregeling. De Gemeente zal die werkzaamheden afstemmen met haar eigen werkzaamheden aan de Muur en de Weg en de werkzaamheden van nutsbedrijven.
3. De Gemeente zal bij het uitvoeren van de werkzaamheden het belang van de Keldereigenaar in het oog houden en al datgene doen wat zij in het belang van Keldereigenaar gewenst, nuttig of noodzakelijk acht. De Gemeente is gerechtigd de opdracht met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst naar eigen inzicht uit te voeren en zal daarbij tegenover de Keldereigenaar de zorg van een goed opdrachtnemer betrachten.
4. Werkzaamheden die geen betrekking hebben op het onderhoud of het herstel van gebreken of het behoud van het erfgoed, worden niet door de Gemeente uitgevoerd. Als de keldereigenaar dergelijke werkzaamheden gelijktijdig of direct aansluitend door de Aannemer wil laten uitvoeren dient hij daartoe zelf een opdracht met de Aannemer af te sluiten. De kosten hiervan zijn voor rekening van de keldereigenaar. Door de uitvoering van deze werkzaamheden mag de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden niet worden vertraagd en de kwaliteit van de herstelwerkzaamheden niet negatief worden beïnvloed.

Artikel 3 Kosten (eigen bijdrage)

1. *Tekst particuliere eigenaar:*
De hoogte van de Eigen bijdrage is vastgesteld met inachtneming van de Beleidsregel en met inachtneming van de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder. De Eigen bijdrage bedraagt: €inclusief btw.
Tekst ondernemer:
De hoogte van de Eigen bijdrage is vastgesteld met inachtneming van de Beleidsregel en met inachtneming van de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder). De Eigen bijdrage bedraagt: €inclusief btw. De in dit bedrag begrepen omzetbelasting bedraagt €
2. Het betaalschema van de Eigen bijdrage is als volgt:
 - na ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst door partijen binnen de termijn die op de door de gemeente te versturen factuur is vermeld: 10 %;

- na de start van de werkzaamheden binnen de termijn die op de door de gemeente te versturen factuur is vermeld: 70 %;
 - na oplevering binnen de termijn die op de door de gemeente te versturen factuur is vermeld: 20%.
3. Als de staat van onderhoud en de hoeveelheid gebreken bij het afsluiten van deze overeenkomst niet kon worden bepaald (artikel 10 van de Beleidsregel) stemt de Keldereigenaar ermee in dat de eigen bijdrage na oplevering van de werkzaamheden overeenkomstig de Beleidsregel zal worden aangepast en als zodanig schriftelijk tussen Partijen wordt vastgelegd.
 4. De betalingsverplichtingen uit artikel 3 lid 2 moeten in euro's op de daarin vastgestelde momenten volledig zijn voldaan. De gemeente Utrecht zal vooraf, voor iedere termijn, een factuur sturen, waarin het te betalen bedrag en het moment waarop dat bedrag uiterlijk door de gemeente Utrecht moet zijn ontvangen, zijn vermeld. Betaling dient uitsluitend plaats te vinden op het rekeningnummer dat op de factuur is vermeld, met vermelding van de op de factuur vermelde gegevens. Het is niet toegestaan op een andere wijze te betalen.
 5. *Optionele bepaling leningen:*
De Keldereigenaar kan binnen vier weken na een negatief besluit van de gemeente (op de subsidieaanvraag voor de lening) of de negatieve beoordeling van het Nationaal restauratiefonds (Utrechts Wervenfonds) voor het financieren zijn Eigen bijdrage deze overeenkomst ontbinden door een daartoe strekkende aan de gemeente gerichte schriftelijke verklaring.
 6. *Optionele bepaling in geval de vrijstelling op grond van artikel 53 AGVV inzake staatsteun voor monumenten van toepassing is:*
Indien de daadwerkelijke kosten de eigen bijdrage overschrijden en dit verschil (de steun) voldoet aan de algemene en procedurele bepalingen in Hoofdstuk I en II en artikel 53 uit de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) (Verordening (EU) Nr. 651/2014) is de steun vrijgesteld van aanmelding bij de Europese Commissie. Deze steun is reeds kennisgegeven bij de Europese Commissie van de Beleidsregel herstel kelder wervengebied gemeenten, zaaknummer bij de Commissie SA.122322, datum validering 13 februari 2026.
 7. *Optionele bepaling voor ondernemers: staatssteun:*
Als uit het onderzoek bedoeld in artikel 11 van de Beleidsregel blijkt dat er ongeoorloofde staatsteun is verleend, dient de Keldereigenaar die steun aan de gemeente te vergoeden.
 8. *Optionele bepaling voor ondernemers: nadeelcompensatie:*
De keldereigenaar heeft geen recht op nadeelcompensatie voor de hinder als gevolg van de uitvoering van de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder, omdat hij de Gemeente opdracht heeft gegeven tot de uitvoering van die werkzaamheden en de waardestijging van zijn kelder groter is dan zijn rechten nadeelcompensatie.

Artikel 4 Planning en Uitvoeringsduur

1. In bijlage 2 is de globale planning van het Werk opgenomen die met de Keldereigenaar is afgestemd. Deze planning is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
2. Volgens de voorlopige planning ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst start het herstel van uw de Kelder in de periode De herstelwerkzaamheden duren naar verwachting
3. De Gemeente kan de planning onder meer wijzigen, als dat naar haar oordeel nodig is vanwege: de afstemming met de werkzaamheden aan andere kelders die tot het blok behoren, haar eigen onderhoudsprogramma voor de Weg en de Muur, werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, het voorkomen of beperken van hinder voor het verkeer, de afstemming met andere bouwprojecten, of de afstemming van de werkzaamheden van de aannemer die het herstel van Kelder, Weg en Muur uitvoert.
4. De Gemeente zal drie maanden voor de start van het Werk een overleg organiseren met het projectteam van de Gemeente, de Aannemer. Daar zal de Gemeente informatie geven over de start van het Werk en praktische zaken met betrekking tot uitvoering van het Werk. Er zal door de gemeente tijdens de uitvoering van het Werk periodiek een vervolgoverleg worden georganiseerd met de Keldereigenaar, en zo nodig anderen die bij het herstel zijn betrokken.
5. In het in lid 4 bedoelde startoverleg zal de Gemeente ook aangeven wanneer het Werk naar verwachting zal starten en zijn voltooid. Dit is een inspanningsverplichting. Vanwege de bijzondere aard van het Werk kan dit later aanvangen en later worden voltooid. De gemeente zal de Keldereigenaren hierover steeds zo snel mogelijk informeren. De Gemeente is tegenover de Keldereigenaar niet aansprakelijk als de uitvoering van het Werk later start of de uitvoering vertraging oploopt.

Artikel 5 Samenwerking / uitvoering werkzaamheden

1. De Gemeente stemt de werkzaamheden af met de eigenaren van naastliggende kelders. De Gemeente stemt de werkzaamheden aan de Kelder af met de nutsbedrijven.

2. De Gemeente is verantwoordelijk voor het informeren van en de communicatie met omwonenden en anderen over de uitvoering van het Werk en over de overlast die dat met zich mee kan brengen.
3. Keldereigenaar ontruimt de Kelder voor aanvang van het Werk en verwijdt alles wat de uitvoering van het Werk door de Aannemer kan belemmeren, zodat de Aannemer tijdig kan starten en ongestoord kan uitvoeren. De kosten voor het ontruimen en de opslag zijn voor rekening van Keldereigenaar. Keldereigenaar verleent de Aannemer en diens hulppersonen toegang tot de Kelder voor de uitvoering van het Werk.
4. De Gemeente coördineert de uitvoering van de werkzaamheden aan naastliggende kelders en de (eventuele) werkzaamheden van nutsbedrijven.
5. Keldereigenaar en Gemeente streven naar een kosten-efficiënte en tijd-efficiënte uitvoering van de werkzaamheden, met een zo kort mogelijke doorlooptijd en zo weinig mogelijk hinder voor de Keldereigenaar, de burens en omwonenden. Partijen zullen zich inspannen de werkzaamheden zoveel mogelijk in een werkstroom en ongehinderd te laten uitvoeren en elkaar tijdig informeren.

Artikel 6 Vergunningen/ publiekrechtelijke positie Gemeente

1. De Gemeente vraagt voor de Keldereigenaar de vergunningen en toestemmingen aan die nodig zijn voor de uitvoering van de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder. De Keldereigenaar verleent de Gemeente door ondertekening van deze overeenkomst daartoe een schriftelijke volmacht.
2. De inhoud van deze overeenkomst wijzigt niet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en doet niets af aan de publiekrechtelijke bevoegdheden, verplichtingen en verantwoordelijkheden van de gemeente Utrecht en haar bestuursorganen. Dit houdt in dat de gemeente, althans haar organen, vanwege deze publiekrechtelijke bevoegdheden, verantwoordelijkheden en verplichtingen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de keldereigenaar en in strijd kunnen zijn met de aard of de strekking van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet verlenen van benodigde vergunningen.

Artikel 7 Bouwbegeleiding

1. De Gemeente stelt een bouwbegeleider aan. De bouwbegeleider is het aanspreekpunt voor de Keldereigenaar voor zaken die betrekking hebben op de uitvoering van het Werk.
2. De bouwbegeleider informeert de Keldereigenaar periodiek over de voortgang van het Werk en meldt aan de Keldereigenaar als zich bijzonderheden voordoen. Als zich onverwachte zaken voortdoen die de voortgang of de kwaliteit van het Werk aan de Kelder kunnen beïnvloeden zal de Gemeente de Keldereigenaar zo snel mogelijk tussentijds informeren.
3. De Keldereigenaar kan zich tot de bouwbegeleider wenden voor alle zaken die de uitvoering van het Werk betreffen. De bouwbegeleider zal de Keldereigenaar steeds tijdig en zo goed mogelijk informeren.
4. De Gemeente (bouwbegeleider en gemeentelijke projectteam) zal het in artikel 4 lid 3 bedoelde periodieke overleg tussen Keldereigenaren en andere betrokkenen organiseren.

Artikel 8 Uitvoeren werkzaamheden

1. Indien het noodzakelijk is de werkzaamheden aan de Kelder anders uit te voeren dan in de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder is vastgelegd, zal de Gemeente de Keldereigenaar hierover vóór aanvang van de gewijzigde uitvoering informeren over de aard, omvang en gevolgen van afwijking van de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder, onverminderd het recht van de Gemeente om deze wijzigingen uit te voeren.
2. De Gemeente heeft het recht de uitvoering van het Werk aan te passen als dit voor het behoud van het erfgoed, het herstel van de Weg of de Muur, de fundering van Kelder, Weg of Muur, nutsvoorzieningen, de voortgang van het Werk of om constructieve, uitvoeringstechnische of veiligheidsredenen noodzakelijk is of doelmatig is.
3. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de Muur kan het nodig zijn om de Kelder aan te passen en/of te versterken. De Gemeente is opdrachtgever voor deze werkzaamheden en laat deze na overleg met Keldereigenaar voor rekening van de gemeente uitvoeren. Keldereigenaar stemt door haar akkoord op de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder op voorhand in met deze aanpassingen en/ of versterkingen.
4. Door ondertekening van deze overeenkomst stemt de Keldereigenaar onvoorwaardelijk in met het uitvoeren van werkzaamheden aan de Muur en/of Weg, ook als deze ingrijpen op de werkzaamheden aan de Kelder als bedoeld in de onderhavige overeenkomst en/of de Beschrijving herstelwerkzaamheden Kelder.
5. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan de Kelder blijkt dat het herstel veel ingrijpender is dan door de Gemeente was voorzien, en het herstel gelet op de hoogte van de meerkosten, en/of de monumentale en/of erfgoedwaarde, naar het oordeel van de Gemeente redelijkerwijs

niet doelmatig is, heeft de Gemeente het recht de werkzaamheden te staken en deze overeenkomst zonder schadevergoeding te beëindigen. De Kelder zal dan door de Gemeente in zijn oorspronkelijke staat worden teruggebracht. De Gemeente zal de Keldereigenaar (het deel van) de Eigen bijdrage dat hij reeds heeft betaald volledig terugbetalen.

Artikel 9 Vooropname - CAR-verzekering

1. Voorafgaand aan het Werk maakt de Gemeente een vooropname. Het rapport van de vooropname wordt naar de Keldereigenaar toegestuurd. De Keldereigenaar kan bij de vooropname aanwezig zijn.
2. De Gemeente sluit een CAR-verzekering af voor schade die aan of door uitvoering van het Werk kan ontstaan.

Artikel 10 Schouw – inspectiemomenten

1. De Bouwbegeleider nodigt de Keldereigenaar periodiek uit om hem te informeren over de voortgang van het werk en stelt hem o.a. op de volgende momenten in de gelegenheid om het Werk te bekijken c.q. te schouwen:
 - a. voor de start van de uitvoering van het Werk om de staat van onderhoud en het schadebeeld aan de binnenzijde van het booggewelf te bepalen (als er een stuc laag aanwezig is wordt het Werk na het verwijderen van de stuc laag geschouwd);
 - b. nadat de grond boven de Kelder is ontgraven en de waterwerende laag is verwijderd: om de staat van onderhoud en het schadebeeld aan de buitenzijde van het booggewelf te bepalen;
 - c. nadat het booggewelf van de Kelder is hersteld, voordat de waterwerende laag is aangebracht;
 - d. nadat de waterwerende laag en de drainage is aangebracht en voordat de grond boven de Kelder wordt teruggebracht.
2. Een Keldereigenaar behoeft niet aanwezig te zijn bij de schouw. Als de Keldereigenaar op het moment van de schouw niet aanwezig is, zal de bouwbegeleider het resultaat van de schouw vastleggen. Een schouw (en de bevindingen uit de schouw) mag de voortgang van de werkzaamheden niet vertragen.
3. De Keldereigenaar wordt gevraagd het rapport van de schouw voor gezien te tekenen. Dit laat onverlet zijn recht na de oplevering de gemeente respectievelijk de aannemer op een gebrek in het uitgevoerde werk aan te spreken.

Artikel 11 Aansprakelijkheid

1. De aansprakelijkheid van de Gemeente tegenover de Keldereigenaar voor de uitvoering van de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder (waarvoor de Gemeente de Aannemer heeft ingeschakeld) gaat niet verder dan de aansprakelijkheid van de Aannemer tegenover de Gemeente. De Gemeente blijft echter aansprakelijk tegenover de Keldereigenaar voor omissies in de door haar verrichte ontwerpwerkzaamheden, voor omissies in het toezicht op en/of de opdrachtverstrekking aan de aannemer en/of voor schending van haar zorgplicht tegenover de Keldereigenaar als bedoeld in artikel 2 lid 3 van deze overeenkomst.
2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade of gebreken welke het gevolg is/zijn van werkzaamheden waarvoor de Keldereigenaar rechtstreeks aan de Aannemer opdracht heeft gegeven.
3. De Keldereigenaar is aansprakelijk voor schade, die het gevolg is van het niet (afdoende) vrij maken van het werkterrein door de Keldereigenaar, het niet voldoen door de Keldereigenaar aan redelijke instructies van de Aannemer, of het niet in acht nemen van (proces)afspraken door de Keldereigenaar welke in de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder zijn opgenomen, tenzij dit niet aan hem is toe te rekenen.
4. De aansprakelijkheid van de Gemeente uit hoofde van het bepaalde in lid 1 eindigt op het moment van overdracht van de rechten van de Gemeente op de Aannemer aan de Keldereigenaar als bedoeld in artikel 12 lid 6 van deze Overeenkomst. De Keldereigenaar stemt er nu reeds mee in dat hij op het hiervoor bedoelde moment van overdracht van rechtswege finale kwijting aan de Gemeente verleent ter zake de uitvoering van deze overeenkomst.
5. Partijen verklaren dat zij met betrekking tot schade aan de Kelder, of schade die daarmee verband houdt, niets meer van elkaar te vorderen hebben, en verlenen elkaar daarvoor finale kwijting. Dit artikellid beperkt niet de aansprakelijkheid van de Gemeente voor toekomstig onrechtmatig handelen of tekortkomingen in de nakoming van deze Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 12 Oplevering Werk

1. Als de werkzaamheden aan de Kelder gereed zijn, inspecteren de Aannemer, de Gemeente en de Keldereigenaar voorafgaand aan de oplevering door de Aannemer gezamenlijk of de werkzaamheden aan de Kelder conform de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder zijn uitgevoerd. Van deze inspectie wordt een proces-verbaal van (voor)oplevering gemaakt dat door de Gemeente, de Aannemer en de Keldereigenaar wordt ondertekend.
2. Kleine gebreken aan de Kelder als gevolg van de werkzaamheden aan de Kelder die binnen de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zijn geen reden tot onthouding van goedkeuring door de Gemeente noch de Keldereigenaar, mits zij de ingebruikneming van de Kelder niet in de weg staan.
3. De onderhoudstermijn bedraagt 12 maanden en gaat in op de datum van oplevering van het Werk. De Gemeente zal de in de onderhoudstermijn opgetreden gebreken door de Aannemer laten herstellen, mits deze tijdig (lees: binnen de onderhoudstermijn van 12 maanden) door de Keldereigenaar aan de Gemeente zijn gemeld. De Keldereigenaar heeft dus de plicht tegenover de Gemeente gebreken binnen de onderhoudstermijn aan de Gemeente te melden, zodat de Gemeente deze gebreken nog door de Aannemer kan laten herstellen en vervolgens overdracht kan plaatsvinden als bedoeld in lid 6 van dit artikel.
4. Er wordt een garantie van tien jaar afgegeven op materialen en applicatie van de waterwerende laag op het booggewelf van de Kelder. Er wordt geen waterwerende laag op de Muur aangebracht en er worden geen waterwerende maatregelen voor de vloer genomen (een en ander zoals is vastgelegd in de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder).
5. Als er in de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder is aangegeven dat er een stuclaag wordt aangebracht, worden er voor die stuclaag specifieke (beperkte) kwaliteitseisen opgenomen in de Beschrijving herstelwerkzaamheden kelder.
6. Na afloop van de onderhoudstermijn draagt de Gemeente haar rechten uit de Aanneemovereenkomst die betrekking hebben op de werkzaamheden aan de Kelder (garanties e.d.) aan de Keldereigenaar over. Keldereigenaar stemt door ondertekening van deze overeenkomst op voorhand in met deze overdracht.

Artikel 13 beheer en onderhoud

1. Keldereigenaar en Gemeente wensen afspraken te maken over het beheer en onderhoud van de Kelder, de Weg en de Muur na het uitvoeren van de werkzaamheden. Het onderhoud van de Kelder is een verplichting van de Keldereigenaar, die zijn Kelder in een goede staat van onderhoud moet houden, het onderhoud van de Muur en de boven de Kelder gelegen Weg is een verantwoordelijkheid van de Gemeente. Het college controleert periodiek of Kelders zich in een veilige staat van onderhoud bevinden om het veilig gebruik van de Weg te bogen en gevaar voor derden te voorkomen. De Keldereigenaar moet hieraan medewerking verlenen.

Artikel 14 Escalatieladder / Adviesregeling

1. Als er bij de uitvoering van de werkzaamheden verschil van inzicht ontstaat tussen de Keldereigenaar en de Gemeente kan een Keldereigenaar zich achtereenvolgens:
 - a. voor vragen tot de bouwbegeleider wenden;
 - b. voor bemiddeling tot de wervenmeester.
2. Blijft er een verschil van inzicht bestaan, dan kan de Keldereigenaar een hierover advies vragen aan de in artikel 22 van de Beleidsregel genoemde adviescommissie.

Artikel 15 Wijzigen en overdragen Overeenkomst

1. Wijzigingen van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk overeen worden gekomen.
2. Indien Keldereigenaar de eigendom van (of zakelijke rechten op) de Kelder (al dan niet gedeeltelijk) aan een ander overdraagt, voordat de werkzaamheden aan de Kelder zijn opgeleverd, zal Keldereigenaar alle rechten en plichten voortvloeiend uit deze overeenkomst volledig en ongewijzigd aan haar rechtsopvolger overdragen. De Keldereigenaar is verplicht dit als een kettingbeding op te nemen in de overdrachtsakte.
3. Als de Keldereigenaar de verplichtingen uit lid 2 niet nakomt is de Gemeente gerechtigd nakoming te vorderen en is de Keldereigenaar verplicht om de kosten en schade als gevolg van de toerekenbare tekortkoming te vergoeden.

Artikel 16 Bijlagen

1. Onderdeel van deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen: 1. Beschrijving herstelwerkzaamheden Kelder. 2. Planning
2. In geval van strijd tussen deze overeenkomst en de omgevingsvergunning gaat de omgevingsvergunning voor.

1. In geval van strijd tussen deze overeenkomst en de andere bijlagen gaat deze overeenkomst voor.

Ondertekening

Datum:
Gemeente Utrecht

.....
Programmadirecteur van het programma Wervengebied

Datum:
Naam eigenaar 1: _____

.....
Naam eigenaar 2: _____

.....

Bijlage 3: Beschrijving herstelwerkzaamheden kelders behorende bij de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht (artikel 14, 18 en 24)



Adres

30 juni 2026
Versie 2.0
Definitief

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Werkzaamheden

2.1 Werk aan de weg

2.2 Werk aan de kelder(s)

2.3 Werk aan de werfmuur, kluismuur en de blinde muur

2.4 Werk aan kabels en leidingen

3 Afspraken over uw kelder(s)

3.1 Algemene informatie van uw kelder(s)

3.2 Situatie van uw kelder

3.3 Maatwerkafspraken bij een natuurstenen stoep of trap

3.4 Afspraken kabels en leidingen

3.5 Hoe wilt u dat de kelder wordt afgewerkt?

4 Betrokkenheid bij herstel en erna

4.1 De aannemer aan het werk

4.2 Contactmomenten voor, tijdens en na het kelderherstel

5 Beperkingen

5.1 Vochtproblematiek

5.2 Vochtdoorslag door de werf- of kluismuur

5.3 Vochtdoorslag door draagmuur kelder

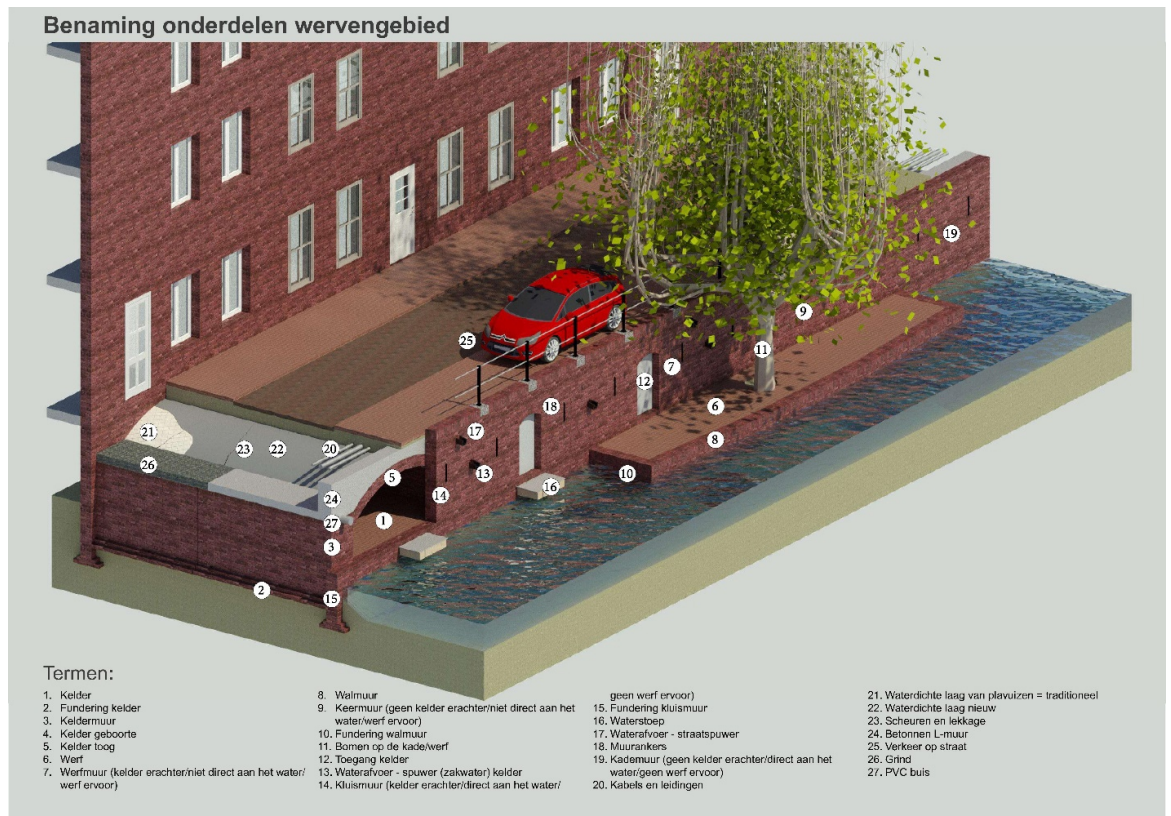
5.4 Schades aan de kelder na kelderherstel

5.5 Geen garantie waterwerende laag bij natuurstenen stoepen en trappen

6 Financiële afspraken

1 Inleiding

U geeft de gemeente opdracht om voor u het herstel van uw kelder te organiseren. Deze werkzaamheden worden gecombineerd met werkzaamheden aan de openbare weg, de (kelder)muur en kabels en leidingen. In dit document wordt het proces van kelderherstel toegelicht en leest u hoe u in dit proces wordt meegenomen. Globaal zijn de meeste werkzaamheden voor elke kelder hetzelfde. Er worden afspraken gemaakt hoe u de kelder aan de door de gemeente gecontracteerde aannemer overdraagt en wat de eigen bijdrage is die u aan de gemeente betaalt voor het herstel. Daarnaast leggen we ook afspraken vast hoe u de kelder afgewerkt wil hebben en is er een mogelijkheid om enkele bijbestellingen (voor eigen rekening) aan te geven.



2 Werkzaamheden

Wanneer het herstelproject is afgerond, zijn de keldermuren en het gewelf hersteld, is de waterwerende laag vernieuwd en de afwatering in orde. Ook de werf-/kluismuur en de weg boven de kelder zijn opgeknapt.

2.1 Werk aan de weg

Om het herstel van uw kelder mogelijk te maken worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd: de bestrating van elementenverharding inclusief paaltjes, bankjes, parkeermeter e.d. wordt verwijderd en tijdelijk opgeslagen zodat zo veel mogelijk hergebruikt kan worden; het zand en het grind van de drainage op uw kelder(s) wordt ontgraven en afgevoerd. Als het zand of grind schoon is, wordt gekeken of hergebruik in het werk mogelijk is, anders wordt het afgevoerd en op een andere locatie gestort; de aannemer brengt loopbruggen aan over de kelders voor het doorgaande voetverkeer met een aansluiting op alle voordeuren, zodat uw pand te voet bereikbaar blijft tijdens het kelderherstel; kabels en leidingen worden op een veilige manier aan een tijdelijke constructie gehangen, zodat de bovenkant van het keldergewelf vrij komt. De bovenkant van de kelder is nu goed toegankelijk en het herstelwerk aan uw kelder kan beginnen.

Als de kelder is hersteld en de werkzaamheden aan kabels en leidingen gereed zijn, wordt de weg weer aangebracht. De volgende werkzaamheden worden aan de weg uitgevoerd:

- de drainage met grind wordt aangebracht;
- de drainage wordt afgedekt met een geotextiel;
- de tijdelijke constructie voor de kabels en leidingen wordt verwijderd;

het zand wordt weer aangebracht, bij voorkeur wordt het eerder vrijgekomen zand hergebruikt, als dat niet mogelijk is wordt de weg aangevuld met nieuw schoon zand;
de bestrating van elementenverharding met de straatkolken en het wegmeubilair wordt weer aangebracht.

2.2 Werk aan de kelder(s)

Op hoofdlijnen worden de volgende werkzaamheden verricht om uw kelder(s) te herstellen:
als de kelder in het verleden waterwerend is gemaakt, wordt de bitumenlaag geheel verwijderd;
de bovenkant van het gewelf wordt met water onder lage druk schoongespoet;
de vlijlaag (dat is een oude waterwerende laag van tegeltjes of steentjes die op een kalklaagje liggen op het metselwerk) wordt afgeklopt. Alleen op de plekken waar aan de binnenzijde scheuren zijn gezien/worden gezien, alsook op de plekken waar de vlijlaag hol klinkt, wordt de vlijlaag verwijderd en opgeslagen voor hergebruik;
op de plekken waar de vlijlaag is weggehaald, wordt de kalklaag verwijderd en wordt het metselwerk van het gewelf aan de bovenkant schoon gemaakt om te kijken of de schades aan de binnenzijde doorlopen in de buitenzijde;
ter plaatse van schades en scheuren aan de binnenzijde worden eventuele afwerkklagen afgeklopt, worden holle delen van de afwerklaag verwijderd en wordt de locatie van de schade zo goed mogelijk zichtbaar gemaakt;
de scheuren in het gewelf en de draagmuren worden hersteld. Kleine scheuren worden geïnjecteerd, grotere scheuren worden ingeboet (kapotte stenen worden vervangen door hele stenen). Losse stenen worden vastgemaakt en het voegwerk wordt hersteld waar dat nodig is. Om te bepalen welk herstel passend is, wordt gebruik gemaakt van de restauratieladder en de relevante beoordelingsrichtlijnen (BRL's) en uitvoeringsrichtlijnen (URL's) van de stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). De herstelwerkzaamheden worden terughoudend uitgevoerd, wat betekent dat het erfgoed zo min mogelijk zal worden beschadigd en/of wordt aangepast. Bij twijfel stemt de gemeente met afdeling erfgoed af wat de meest passende oplossing is voor het herstel;
als de schades aan de kelder(s) groot zijn, is het soms noodzakelijk om in de kelder een ondersteuningsconstructie aan te brengen (voorbeeld REF _Ref231196081 \h Figuur 7);
alle muurankers worden indien nodig hersteld en geconserveerd (geschilderd);
als alle scheuren zijn hersteld, wordt de bovenzijde afgewerkt:
de vlijlaag wordt teruggelegd op een kalklaag;
de vlijlaag van het gewelf wordt afgewerkt met een vertinlaag (een dunne afsmeerlaag van een kalkhoudend product);
de afwatering op de aanrasering wordt gecontroleerd. Als het water niet goed afloopt wordt dit aangepast;
als er geen betonnen L-wand zit, wordt deze aangebracht (L-wand: zie E in REF _Ref196490205 \h Figuur 6);
het deel van de gevel van het pand dat onder de straat, ligt wordt hersteld;
de bouwnaad bij de aansluiting van de L-wand op de werfmuur wordt afgeplakt;
de bouwnaad bij de aansluiting van de kelder op de huismuur wordt afgeplakt;
de nieuwe waterwerende laag wordt op het gewelf aangebracht.

2.3 Werk aan de werfmuur, kluismuur en de blinde muur

Onderhoudswerkzaamheden aan de muur van de kelder zijn altijd onderdeel van de herstelopgave, maar kunnen per situatie verschillen.
Als uw kelder direct aan de gracht ligt, dan is uw kelder afgesloten met een kluismuur. Als uw kelder uitkomt op een werf, dan noemen we de muur die uw kelder afsluit een werfmuur. De kluismuur en de werfmuur zijn eigendom van de gemeente. Het herstel van uw kelder(s) wordt gecombineerd met de herstelwerkzaamheden aan deze (gemeentelijke) werf- of kluismuur.
Het herstel aan de muur bestaat uit het herstel van scheuren in de muren en het onderhoud aan /herstellen van voegwerk als dat noodzakelijk is. Ook wordt beoordeeld of er onderhoud of herstelwerkzaamheden nodig zijn aan de deuren en ramen, het hang- en sluitwerk en diefijzers (tralies) die in de betreffende muur zitten.
De gemeente moet ook herstelwerkzaamheden uitvoeren aan een groot deel van de kluismuren (de muren die direct op de gracht uitkomen, zonder werf). Mocht dat voor de kluismuur bij uw kelder van toepassing zijn dan is het belangrijk dat voorafgaand aan het kelderherstel de kluismuur en/of de fundering van de kluismuur worden hersteld. Op deze wijze voorkomen we dat er na herstel van de kelder nog kleine beschadigingen optreden als gevolg van werkzaamheden aan de kluismuur.
Als u een straatkelder bezit, dan ligt deze kelder niet aan een gracht, maar onder de weg in een straat. De kelder is dan meestal afgesloten door een blinde muur (een muur zonder deur of ramen). Deze zogenaamde blinde muur is onderdeel van de kelder en is eigendom van de keldereigenaar. Als er herstel aan deze blinde muur moet worden uitgevoerd, dan wordt dit meegenomen met het kelderherstel. De keldereigenaar geeft de gemeente toestemming om alle benodigde werkzaamheden aan de muren uit te voeren.



Figuur SEQ Figuur * ARABIC 1 - blinde muur stratkelder (foto Ruud Voest), kluismuur en werfmuur (foto Wikipedia)

Onderhoudswerkzaamheden aan deuren, ramen, hang- en sluitwerk, diefijzers en ankerstangen in de gemeentelijke werfmuur of kluismuur

Deur	de kelder heeft geen buitendeur de deur is van hout de deur is van staal er worden geen werkzaamheden aan de deur uitgevoerd de deur wordt geconserveerd de deur wordt hersteld (hout of staal) de deur wordt vervangen
Raam	de kelder heeft geen raam of ramen raamkozijn(en) en ramen van hout raamkozijn(en) en ramen van staal er worden geen werkzaamheden aan raamkozijn(en) en ramen uitgevoerd raamkozijn(en) en ramen worden geconserveerd raamkozijn(en) en ramen worden hersteld (hout of staal) raamkozijn(en) en ramen worden vervangen het glaswerk wordt (deels) vervangen
Hang- en sluitwerk	de kelder heeft geen hang- of sluitwerk er worden geen werkzaamheden aan het hang- of sluitwerk uitgevoerd het hang en sluitwerk wordt geconserveerd het hang en sluitwerk wordt hersteld het hang en sluitwerk wordt (deels) vervangen
Diefijzers	de kelders hebben geen diefijzers (tralies) er worden geen werkzaamheden aan de diefijzers uitgevoerd de diefijzers worden geconserveerd de diefijzers worden hersteld de diefijzers worden vervangen
Ankerstangen in de kelder	in de kelder zijn geen ankerstangen aanwezig er worden geen werkzaamheden aan de ankerstangen uitgevoerd de ankerstangen in de kelder worden geconserveerd de ankerstangen in de kelder worden hersteld de ankerstangen in de kelder worden vervangen
Ankerstangen in de kelder	in de kelder zijn geen ankerstangen aanwezig er worden geen werkzaamheden aan de ankerstangen uitgevoerd de ankerstangen in de kelder worden geconserveerd de ankerstangen in de kelder worden hersteld de ankerstangen in de kelder worden vervangen

Tabel SEQ Tabel * ARABIC 1 – onderhoudswerkzaamheden muren en ankers

2.4 Werk aan kabels en leidingen

Om het herstel van de kelder mogelijk te maken worden de kabels en leidingen op veilige wijze aan een tijdelijke constructie gehangen. De kabels en leidingen worden met een voorziening afgeschermd. Kabels en leidingen die niet meer in gebruik zijn worden verwijderd.

Voor de kabels en leidingen die door het booggewelf van uw kelder lopen, zijn de werkzaamheden afhankelijk van de situatie. Het uitgangspunt is dat de kabels en leidingen die in uw kelder zitten of daar doorheen lopen, blijven zitten. Als er schade in de kelder zijn op de locatie van de kabels en leidingen is het uitgangspunt dat de schade wordt hersteld en de kabel en/of leiding blijft liggen. Als dat niet mogelijk is, zal worden gekeken of de kabel en/of leiding kan worden verlegd.

Indien mogelijk wordt het kelderherstel gecombineerd met het vervangen van een kabel en/of leiding van de nutspartijen.

De situatie en de afspraken in relatie tot de kabels en/of leidingen bij uw kelder worden vastgelegd in paragraaf REF_Ref196980257 \r \h 3.4.

3 Afspraken over uw kelder(s)

3.1 Algemene informatie van uw kelder(s)

Algemene informatie van uw kelder(s)

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Adres pand of kelder(s) ²
Straat:
Huisnummer:
Postcode:
Plaats: | Utrecht |
| 2 | Aantal kelders waar dit werkplan betrekking op heeft
Type kelder(s) | Eén kelder
Meerdere kelders, namelijk kelders
werfkelder
kluiskeider
straatkeider
anders, namelijk..... |
| 3 | Keldernummer(s) en keldercode(s) volgens <u>Wervenkadaster</u> | |
| 4 | Eigendomssituatie | Volledig eigendom
Erfpacht
VVE
Anders, namelijk... |
| 5 | Contactgegevens
<u>Eigenaar</u>
Naam:
Adres:
Mail:
Telefoonnummer:
<u>Vertegenwoordiger</u>
Naam:
Adres:
Mail:
Telefoonnummer:
<u>Gebruiker</u>
Naam:
Adres:
Mail:
Telefoonnummer: | |
| 6 | Monumentale status pand | Rijksmonument, nr
Gemeentelijk monument, nr.....
Geen monument |
| 7 | Huidig gebruik | Woonruimte
Kantoorruimte
Bedrijfsruimte (geen horeca)
Horeca
Opslag
Anders, namelijk |
| 8 | Onderhoudsgeschiedenis | het gewelf van de kelder is niet waterdicht gemaakt
het gewelf van de kelder is waterdicht gemaakt in het jaar
voor het herstel van de kelder is het van belang om te melden welke herstelwerkzaamheden eerder zijn uitgevoerd. Deze zijn |

Tabel SEQ Tabel * ARABIC 2 – algemene informatie

3.2 Situatie van uw kelder

De door de gemeente gecontracteerde aannemer gaat in uw kelder aan het werk. Om er voor te zorgen dat de aannemer zijn werk kan uitvoeren, moet de kelder zo leeg mogelijk zijn en moet het metselwerk

2) Indien uw kelder een eigen adres heeft, dan dat adres invullen

aan de binnenzijde zichtbaar en bereikbaar zijn voor herstelwerkzaamheden. Om deze reden is het vaak noodzakelijk om een aftimmering of andere zaken die het metselwerk onbereikbaar maken (zoals een stuc laag op noppenfolie), te verwijderen. Onderdelen die niet zomaar weggehaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld een keuken, kunnen mogelijk blijven staan. Daarover kunt u maatwerkafspraken maken.

In de onderstaande tabel worden de belangrijkste afspraken vastgelegd hoe de kelder wordt opgeleverd aan de aannemer. Voordat de aannemer gaat beginnen, wordt met u een opname van uw kelder gemaakt, waarin wordt vastgelegd hoe de kelder door u ter beschikking wordt gesteld aan de aannemer. De aannemer gaat er voor zorgen dat alles in de kelder wat volgens afspraak achterblijft, wordt afgeschermd zodat het niet beschadigd raakt.

Aankruisen wat voor uw kelder van toepassing is, kies daarbij de afwerking van uw kelder

Monumentale stoep	bij de ingang van mijn pand ligt alleen bestrating, géén monumentale stoep bij de ingang van mijn pand is een natuurstenen stoep en/of een gemetselde trap aanwezig
Interieur	kelder is gestript tot op de stenen van het gewelf, de draagmuren en kale vloer kelder voorzien van binnenmuren kelder voorzien van vloerafwerking in de kelder blijven volgens afspraak de volgende zaken zitten:
Stuc laag op noppenfolie	de kelder heeft geen stuc laag op noppenfolie de kelder is voorzien van een stuc laag op noppenfolie, deze verwijder ik zelf de kelder is voorzien van een stuc laag op noppenfolie, deze moet de aannemer voor ons verwijderen ³
Aftimmering	de kelder is niet afgetimmerd de kelder is afgetimmerd, deze verwijder ik zelf de kelder is afgetimmerd, deze moet de aannemer voor ons verwijderen. De te verwijderen delen hebben voor de keldereigenaar geen waarde en mogen afgevoerd worden
Ingefreeste (elektra)leidingen in de kelder	in de kelder zijn geen (elektra)leidingen in het metselwerk gefreesd in de kelder zijn (elektra)leidingen in het metselwerk gefreesd, deze verwijder ik zelf in de kelder zijn (elektra)leidingen in het metselwerk gefreesd, deze moet de aannemer voor ons verwijderen
Meedragende muren	in de kelder zijn geen binnenmuren aanwezig in de kelder zijn wel binnenmuren aanwezig, maar die zijn niet dragend en kunnen blijven zitten in de kelder zijn wel binnenmuren aanwezig. Ze zijn waarschijnlijk wel dragend, maar geven geen schade en kunnen blijven zitten in de kelder zijn wel binnenmuren aanwezig. Ze zijn dragend en geven schade. In overleg met de gemeente wordt gekeken hoe dit het beste is op te lossen, Hierover zijn de volgende maatwerkafspraken gemaakt.....

Tabel SEQ Tabel * ARABIC 3 – situatie van uw kelder

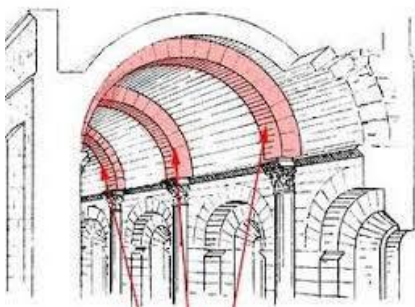


3) Hiervoor worden geen kosten doorberekend

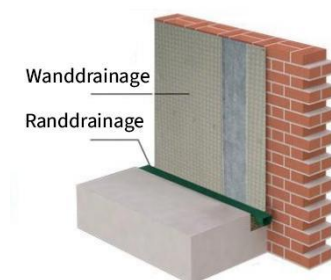


Figuur 2 - monumentale trap en twee voorbeelden van een natuurstenen stoep

Figuur SEQ Figuur * ARABIC 2 - monumentale trap en twee voorbeelden van een natuurstenen stoep



Figuur 3 - voorbeeld dragende constructie, een gordelboog en een dragende middenwand met kolommen





Figuur 4 - principe stuc laag op folie, een voorbeeld van een ernstige schade die verborgen was door de stuc laag en aftimmering

3.3 Maatwerkafspraken bij een natuurstenen stoep of trap

Indien er voor uw pand een natuurstenen stoep, een trap of beide aanwezig zijn, worden daarover in deze paragraaf afspraken gemaakt. De natuurstenen stoep wordt gezien als onderdeel van het pand. Als uw pand een monumentale status heeft is de stoep meestal beschermd als onderdeel van het monument. Per adres kijkt de gemeente of het verantwoord is om de natuurstenen stoep te verplaatsen voor herstelwerkzaamheden aan de kelder.

Als wordt ingeschat dat dit niet zonder schade mogelijk is, kan de gemeente besluiten om deze werkzaamheden niet op te nemen in deze beschrijving. Ook als de kosten voor de werkzaamheden aan de stoep te hoog worden, kan de gemeente besluiten deze werkzaamheden niet mee te nemen in het werk. Dit kan gevolgen hebben voor het herstel van de kelder onder de stoep, waar de waterwerende laag ook niet kan worden aangebracht. Als alternatief kunt u er als keldereigenaar voor zorgen dat de stoep op een verantwoorde wijze is weggehaald voordat de herstelwerkzaamheden aan de kelder starten.

Natuurstenen stoep

mijn pand heeft géén natuurstenen stoep

mijn pand heeft wel een natuurstenen stoep, deze wordt niet meegenomen in het kelderherstel

mijn pand heeft wel een natuurstenen stoep, deze wordt wel meegenomen in het kelderherstel

mijn pand heeft wel een natuurstenen stoep. Ik draag zelf zorg dat de stoep op een verantwoorde wijze, door een kundige aannemer én met de benodigde vergunning, is weggehaald en opgeslagen, zodat de aannemer van de gemeente kan werken, en draag zorg dat de stoep weer teruggeplaatst wordt als de aannemer van de gemeente klaar is met zijn werkzaamheden.

Tabel SEQ Tabel * ARABIC 4 – natuurstenen stoep

3.4 Afspraken kabels en leidingen

Toelichting: hoe kabels en leidingen in, door of boven de kelder(s) liggen, verschilt per adres. Als voor het herstel van uw kelder(s) werk aan kabels of leidingen nodig is, maken we hier afspraken over. De kabels en leidingen zijn eigendom van andere partijen, zoals nutsbedrijven. De gemeente is voor de uitvoering van de werkzaamheden afhankelijk van hun medewerking.

Over de kabels en leidingen door of op uw kelder zijn de volgende afspraken gemaakt:
[nader in te vullen per adres]

3.5 Hoe wilt u dat de kelder wordt afgewerkt?

Bij het kelderherstel worden alle scheuren gerepareerd. Bij grote scheuren is het soms nodig om nieuwe stenen in te boeten, maar de meeste scheuren worden geïnjecteerd en dicht gevoegd. De afwerking aan de binnenzijde van de kelders, bijvoorbeeld een stuc laag, zal bij deze schadelocaties beschadigen.

De aannemer van de gemeente zal de beschadigingen aan de aanwezige afwerklaag standaard herstellen. Maar er kunnen ook andere keuzes worden gemaakt.

Als u uw kelder zelf anders wilt afwerken nadat de aannemer van de gemeente klaar is met het kelderherstel, kunt u aangeven dat de afwerklaag niet hersteld hoeft te worden. Als uw kelder nog geen afwerking heeft en de bruine stenen nog te zien zijn, maar u liever een witte afwerking wilt, kunt u voor een afwerking van kaleien kiezen. Deze afwerking is damp-open en zorgt dat de stenenstructuur zichtbaar blijft. Om deze afwerking te stimuleren wordt deze als een gratis optie aangeboden voor kelders die nog geen afwerking hebben.

Als laatste wordt een optie aangeboden voor esthetisch metselwerkherstel. Als in uw kelder bijvoorbeeld leidingen zijn ingefreesd zal de gemeente deze sleuven herstellen door ze dicht te smeren. Als u deze reparaties niet wilt zien, en u de kelder niet op eigen gelegenheid met een stuc laag af laat werken, kunt u er voor kiezen om deze reparaties netjes te maken met esthetisch metselwerkherstel. Hierbij wordt de steenvorm, structuur en kleur nagebootst.

Voor de afwerking is voor de aangekruiste afwerking gekozen

geen afwerking

herstel van stucwerk dat is beschadigd

kaleien, indien het metselwerk van uw kelder nog geen andere afwerking heeft

Tabel SEQ Tabel * ARABIC 5 – afwerking van uw kelder

Optioneel uitvoeren esthetisch metselwerkherstel

géén esthetisch metselwerkherstel

esthetisch metselwerkherstel voorafgaand aan de onderstaande gekozen afwerking.

Hiervoor zal de aannemer een prijsopgave aanleveren, de kosten zijn voor u als keldereigenaar

Tabel SEQ Tabel * ARABIC 6 – optioneel esthetisch metselwerkherstel



Figuur 5 - voorbeeld esthetisch metselwerkherstel en een afwerking met kaleien

4 Betrokkenheid bij herstel en erna

4.1 De aannemer aan het werk

De aannemer gaat aan het werk in uw kelder, uw kelder wordt daarmee onderdeel van het bouwterrein. De aannemer is verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats, dus ook voor de veiligheid in uw kelder. De aannemer timmert de doorgang van uw huiskelder naar de werkkelder dicht of maakt daar een tijdelijke deur in. De aannemer heeft de sleutel van deze deur en krijgt uw sleutel van de deur in uw werf- of kluismuur. Het betreden van de kelder tijdens het herstel kan alleen na voorafgaand overleg met de aannemer omdat hij verantwoordelijk is voor uw veiligheid.

Het uitgangspunt is dat de kelder tijdens het herstel niet wordt gebruikt. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld als het herstelwerk heel beperkt is in de kelder, kan in overleg met de aannemer worden gekeken of het gebruik (deels) doorgang kan vinden. Dit kan alleen als het veilig is en de aannemer de, met de uit de toegang voortvloeiende verantwoordelijkheden, zonder prijsconsequenties voor de gemeente kan accepteren. Eventuele maatwerkafspraken worden in dit werkplan opgenomen.

4.2 Contactmomenten voor, tijdens en na het kelderherstel

De contactmomenten zijn beschreven in de samenwerkingsovereenkomst (SOK). De volgende contactmomenten worden met de aannemer georganiseerd voor, tijdens en na het herstelwerk:

vooropname van de kelder met de aannemer waarin de staat van de vloer, wanden en andere overeengekomen interieur wordt vastgelegd met foto's;

overdracht sleutel kelder aan de aannemer (via de gemeente);

zes maanden voor de start van het werk organiseert de gemeente een startoverleg met het projectteam van de gemeente, de aannemer en alle keldereigenaren van het blok kelders dat gelijktijdig wordt hersteld. De gemeente deelt informatie over de start van het werk en praktische zaken met betrekking tot uitvoering van het werk;

de gemeente organiseert tijdens de uitvoering van het werk periodiek een vervolgoverleg met de eigenaren van de kelders die in het blok zijn opgenomen. Daarbij wordt ook de voortgang van de uitvoering van de herstelwerkzaamheden besproken;

nadat de grond boven de kelder is ontgraven en de waterwerende laag is verwijderd, en alle schades zichtbaar zijn gemaakt, volgt de eerste gezamenlijke schouw;

nadat het booggewelf is hersteld, voordat de waterwerende laag wordt aangebracht, volgt de tweede gezamenlijke schouw;

nadat de nieuwe waterwerende laag opnieuw is aangebracht en de drainage is aangelegd, volgt de derde gezamenlijke schouw;

als de werkzaamheden aan de kelder gereed zijn, inspecteren de gemeente, de aannemer en de keldereigenaar gezamenlijk of de werkzaamheden aan de kelder conform dit werkplan kelderherstel zijn uit-

gevoerd. Van deze inspectie wordt een proces-verbaal van (voor)oplevering gemaakt dat door de gemeente, de aannemer en de keldereigenaar wordt ondertekend. Hierin wordt ook vastgelegd wanneer eventuele resterende gebreken moeten zijn hersteld; na de oplevering gaat een onderhoudstermijn in. In de onderhoudstermijn moet de aannemer de gebreken herstellen die in de onderhoudstermijn ontstaan. Het uitvoeringsteam van de gemeente is beschikbaar om te helpen om dit door de aannemer van de gemeente te laten herstellen; op het product dat gebruikt wordt voor de waterwerende laag en de wijze van aanbrengen van de waterwerende laag op het gewelf, wordt – zie voor de uitzonderingen paragraaf 5.4 hierna - een garantie afgegeven. Deze garantietermijn gaat in bij oplevering, en loopt in de eerste periode parallel aan de onderhoudsperiode. De garantie beperkt zich tot het materiaal en de applicatie, maar ook tot de locatie op de kelder waar deze laag op ligt.

5 Beperkingen

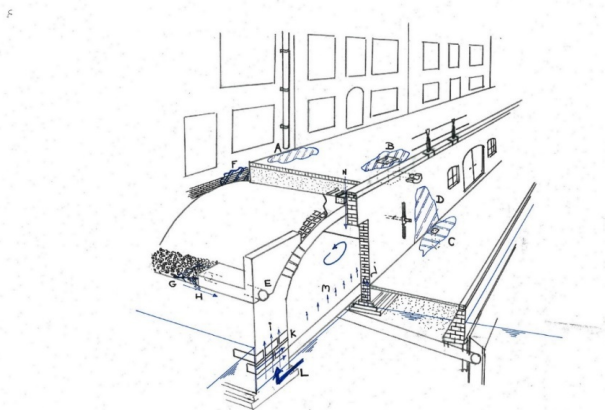
Het herstel van de kelder(s) draagt bij aan een veilige kelder en het behoud van erfgoed. Werkzaamheden die de kelder(s) (weer) geschikt moeten maken als woon- of bedrijfsruimte vallen buiten het herstelproject. De afbouw, isolatie, ventilatie, verwarming en het aanbrengen van keukens, sanitair of verlichting zijn dus geen onderdeel van het herstelproject. Indien deze werkzaamheden gewenst zijn, moet de keldereigenaar deze voor eigen rekening en risico uit (laten) voeren.

De afwerking van het metselwerk van de kelder wordt gedaan door de aannemer die de kelder herstelt, volgens de gemaakte keuze in REF _Ref231200151 \h Tabel 5 en REF _Ref196400112 \h Tabel 6. Alle overige zaken worden door de keldereigenaar zelf geregeld. Deze werkzaamheden mogen de voortgang van het herstel van de kelder, de muur en de weg niet verstoren

Ondanks alle inspanningen kan het voorkomen dat met name vochtproblemen niet worden opgelost of spoedig terugkeren. Dit hoort bij werfkelders en de wijze waarop deze vanaf 1150 zijn gebouwd. Hieronder wordt toegelicht wat de beperkingen zijn van het herstelwerk.

5.1 Vochtproblematiek

De vochtproblematiek in de kelders is divers en complex. Optrekkend vocht in de draagmuren van de kelder, lekkage door de draagmuren heen als deze met zand zijn ingesloten, ophopend vocht door een buurkelder die waterwerend is behandeld en gebrekkige ventilatie zijn enkele voorbeelden van de complexe vochtproblematiek. De gemeente kan adviezen geven voor de afwerking van de kelder en kennis uit onderzoeken delen, maar heeft beperkte middelen om deze vochtproblematiek in de private kelders te bestrijden. De beheersing van de vochtproblematiek ligt dan ook in de eerste plaats bij de keldereigenaar zelf.



Figuur 6 - schets kelder met complexe vochtproblematiek; de bouwnaden (f) en (n) zijn de zwakste plekken

5.2 Vochtdoorslag door de werf- of kluismuur

Een bijzondere vochtbelasting is vocht op de werfmuur die doorslaat in de kelder. De werf- en kluismuren zijn vanuit de historie massief opgetrokken, zonder de moderne spouwmuur. De afwatering van de spuwers slaat terug op de werfmuur die soms continu nat is. Aanpassingen zijn vanuit het oogpunt van monumentenzorg meestal niet mogelijk. Vochtdoorslag is in deze historische bouwwijze niet altijd te voorkomen.

5.3 Vochtdoorslag door draagmuur kelder

Draagmuren van kelders waar direct grond naast ligt hebben een vochtbelasting vanuit dat grondpakket. Het herstel van scheuren in de draagmuur wordt van binnenuit uitgevoerd. De reden hiervoor is dat de grond naast de kelder meedraagt, en ontgraven naast de kelder voor schade kan zorgen. Dat maakt het lastig om de scheur zo te herstellen dat er geen vocht meer kan doordringen.

Ook komt het voor dat regenwater in de grond tussen de kelder en de muur zakt en niet goed weg kan lopen. De waterdruk kan vochtdoorslag in de kelder geven. Maatregelen om de afwatering te verbeteren kunnen dit probleem niet altijd verhelpen.

Vochtdoorslag is met deze historische bouwwijze niet altijd te voorkomen.

5.4 Schades aan de kelder na kelderherstel

Bij het herstel van de kelder(s) wordt gebruik gemaakt van de restauratieladder en de relevante richtlijnen van de ERM. Voor het herstel van erfgoed betekent het dat het herstel terughoudend moet worden uitgevoerd om zoveel mogelijk van het oude bouwwerk voor de toekomstige generaties te behouden. Dat betekent dat er bij de schades een afweging wordt gemaakt tussen het herstel en de erfgoedwaarde, wat in sommige gevallen tot een compromis leidt tussen zo goed mogelijk herstellen en zo min mogelijk erfgoed beschadigen.

Het erfgoed is kwetsbaar, na het herstel kunnen schades terugkomen. Dat betekent niet dat het herstel niet goed is uitgevoerd, maar het terugkomen van schades kan het gevolg zijn van het overeengekomen compromis bij de herstelkeuze. Er zijn ook van oorsprong zwakke plekken in de kelders die ook in de toekomst problemen kunnen geven, hoe goed we die ook herstellen. De bouwnaden tussen de kelder en de werf- of kluismuur en de bouwnaad tussen de kelder en het pand zijn de bekendste plekken waar in de toekomst weer lekkages te verwachten zijn. Voor het herstel van lekkages bij deze bouwnaden helpt de gemeente waar dit kan met herstelwerkzaamheden, ook als de kelder al door de aannemer is hersteld.

5.5 Geen garantie waterwerende laag bij natuurstenen stoepen en trappen

Voor huizen waar een natuurstenen stoep bij de ingang ligt, moet onder bepaalde omstandigheden een uitzondering worden gemaakt op de garantie op de waterwerende laag zoals in paragraaf REF_Ref196979247 \r \h 3.3 is beschreven. De monumentale stoepen en trappen worden niet meegenomen in de werkzaamheden van het kelderherstel als wordt ingeschat dat het verplaatsen schade aan de stoep geeft. De natuurstenen delen kunnen beschadigen als ze worden verwijderd. Om deze reden wordt er in bepaalde gevallen vanaf gezien om dit in de renovatie mee te nemen. Ook als de voorbereiding en de kosten voor de werkzaamheden aan de stoep te hoog worden kan de gemeente besluiten deze werkzaamheden niet op zich te nemen.

De consequentie is dat de kelder bij de aansluiting op de gevel niet vrijgegraven kan worden en de waterwerende laag tot aan (of net voor) de natuurstenen stoep stopt. Vocht en lekkageproblemen bij de aansluiting van de kelder op de woninggevel kunnen in dat geval niet van bovenaf worden gerepareerd. Kalkinjecties vanuit de kelder kunnen wel uitgevoerd worden, maar zijn naar verwachting niet afdoende om alle problemen te verhelpen.

5.6 Verlagen keldervloeren

Keldereigenaren die hun vloer willen vervangen of verlagen zullen dit voor eigen rekening en risico moeten doen. Voor het verlagen van een keldervloer moet een omgevingsvergunning voor de activiteit erfgoed en bouwen worden verkregen. Deze werkzaamheden zijn niet in het belang van het conserveren van het erfgoed en zijn risicovol. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de kans op wateroverlast, mogelijk verplaatsen van de kelderfundering als er te diep wordt ontgraven en de benodigde archeologievergunning.

Deze werkzaamheden kunnen niet worden gecombineerd met het kelderherstel en mogen daarom ook niet worden uitgevoerd tijdens de werkzaamheden door de aannemer.

5.7 Geluid in de kelder

Sommige keldereigenaren ervaren dat het contactgeluid in hun kelder na het kelderherstel is toegenomen (contactgeluid van auto's, fietsers, handkarren en voetgangers op hakken en hoe dat resoneert in de kelder). Onderzoek hiernaar heeft geen duidelijke oorzaak opgeleverd. De gemeente gebruikt bij het herstel van de weg boven de kelder aanvullend met dezelfde samenstelling als bij het kelderherstel in de 90-er jaren, zodat de omstandigheden hetzelfde blijven. Daarop wordt de elementenverharding weer teruggebracht en de weg hersteld.

6 Financiële afspraken

De kostenverdeling wordt bepaald volgens artikel 8 t/m 13 van de Beleidsregel herstel kelders werven-gebied gemeente Utrecht.

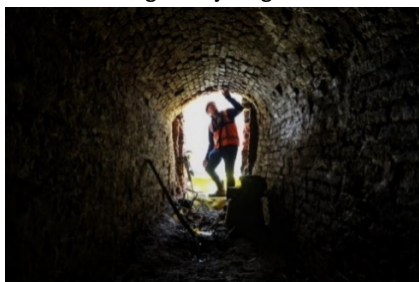
Keldercategorie

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Totale vloeroppervlakte kelder(s) volgens art. 8 lid 3 en vloeroppervlakte gemeten volgens art. 9 |m2 |
| 2 | Is de kelder eigendom van een kwalificerende btw-ondernemer? | nee, de kelder is géén eigendom van een kwalificerende btw onderneming
ja, de kelder is wel eigendom van een kwalificerende btw onderneming (art. 11 lid 1)
de kelder is eigendom van een kwalificerende btw onderneming die gebruikt maakt van de Kleineondernemersregeling (art. 11 lid 2) |

3	De kelder valt in de categorie: (art 8 lid 1)	beperkt bruikbaar: kelder kleiner of gelijk aan 10 m2 of op het hoogste punt lager is dan 2 meter (art. 8 lid 3) kleine kelder: kelder groter dan 10 m2 en kleiner dan of gelijk aan 20 m2 kelder tussen 20 m2 en 50 m2 (opslag per m2) grote kelder: kelder groter dan of gelijk aan 50 m2
4	Op basis van de inspectieresultaten valt/vallen uw kelder/kelders in de categorie (art. 10, lid 1): Als er meerdere kelders bij één adres horen is de kelder met de meeste gebreken / de slechtste staat van onderhoud bepalend (art. 10 lid 3):	mijn kelder is beperkt bruikbaar (art. 8 lid 3): de bouwkundige staat is niet van invloed op de eigen bijdrage weinig gebreken, staat van onderhoud goed gemiddelde hoeveelheid gebreken, staat van onderhoud gemiddeld veel gebreken, staat van onderhoud slecht
5	Is er sprake van aanvullende financiering kelderherstel? (art. 12)	ja nee
6	De eigen bijdrage volgens art. 8 ⁴ Prijspeil	€- 20..
7	Bijbestelling esthetisch metselwerkherstel:	Indien u in REF_Ref196400112 \h * MERGEFORMAT Tabel 6 heeft gekozen voor esthetisch metselwerkherstel zal de aannemer een prijsopgave aanleveren. De kosten zijn voor de keldereigenaar

Tabel SEQ Tabel * ARABIC 7 – keldercategorie en bepaling eigen bijdrage

3 De definitieve eigen bijdrage wordt bepaald bij het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst (SOK). De eigen bijdrage wordt vanaf 1 juli 2027 jaarlijks geïndexeerd volgens art. 12



Figuur SEQ Figuur * ARABIC 7 - een kleine versus een grote kelder en kelder met ondersteuningsconstructie

4)