

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.

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:
 - aannemer: de door de gemeente geselecteerde en gecontracteerde aannemer(s);
 - adres: adres in de zin van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen
 - beleidsregel: de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht;
 - 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;
 - college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
 - eigen bijdrage: het door de keldereigenaar te betalen bedrag als beschreven in artikel 8 tot en met 13 van deze beleidsregel;
 - gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Utrecht;
 - 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;
 - 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;
 - kabels en leidingen: kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en communicatievoorzieningen;
 - 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;
 - 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 appartementsgerechtigden voor de toepassing van deze beleidsregel gezamenlijk als keldereigenaar beschouwd. In deze beleidsregel wordt naar 'keldereigenaar' gerefereerd in het mannelijk enkelvoud;
 - 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;

- 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.
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - weg: de openbare weg boven de kelder(s) (met inbegrip van de hemelwaterafvoer) die in eigendom is van de gemeente;
 - beschrijving herstelwerkzaamheden kelders: het plan waarin is beschreven welke onderhoud- en herstelwerkzaamheden er aan de kelder worden uitgevoerd;
 - 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 inwerkingtreding 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

1. 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. *verkenningsfase*: keldereigenaren van kelders die zijn opgenomen in de uitvoeringsplanning gaan met de gemeente in gesprek over een mogelijk herstel van de kelder. De verkenningsfase 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 beleidsregel. 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 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 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 4, ter dekking van de meerkosten omdat het herstel aan de kelder niet gecombineerd met andere werkzaamheden, zoals werkzaamheden aan de weg, wordt uitgevoerd.
6. Indien een keldereigenaar een bevestiging als bedoeld in artikel 7 lid 3 heeft ontvangen, kan de keldereigenaar of diens rechtsopvolger, in afwijking van artikel 6 lid 5, niet alsnog het college verzoeken zijn kelder in de uitvoeringsplanning op te nemen, en sluit de gemeente geen overeenkomst om zijn kelder door de gemeente te laten herstellen, nadat hij van het college een aanschrijving (bestuursdwang of dwangsom) op grond van de Gemeentewet, de Algemene wet bestuursrecht en/of Omgevingswet heeft ontvangen, om maatregelen met betrekking tot zijn kelder te nemen, omdat de constructieve veiligheid van zijn kelder in de zin van paragraaf 4.2.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving in het geding is. Dit heeft ook tot gevolg dat hij zelf alle kosten van het herstel van gebreken aan zijn kelder dient te dragen.
7. 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.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.

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 adres behorende groep van kelders, groter is dan 20 m ²	€ 250	€ 333	€ 333
Maximum bij één grote kelder: als er bij één adres 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 bij één adres horen 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. 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 nettovloeroppervlakte 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 in de draagmuren van een kelder.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 stuclaag 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 stuclaag 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 adres horen, is de kelder met de meeste gebreken / de slechtste staat van onderhoud, bepalend voor de kwalificatie van alle kelders die bij dat adres 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 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.
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 keldereigenaar is.
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. 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

1. 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

1. Binnen vier weken na het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst dient 10% van de eigen bijdrage te zijn betaald, binnen vier weken na de start van de werkzaamheden dient 70% te zijn betaald en binnen vier weken na oplevering van de herstelwerkzaamheden dient de laatste 20% te zijn betaald.

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.
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, onderhoudsplicht, vastleggen eigendomssituatie, 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

1. 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 werkelders, 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, 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

1. De gemeente sluit met een aannemer een aannemovereenkomst 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 Vastleggen eigendom en onderhoudsplicht

1. In de samenwerkingsovereenkomst wordt geregeld dat het eigendom van de kelder duidelijk wordt vastgelegd. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van weg, kelder en muur. Deze afspraken en het eigendom wordt vastgelegd in een akte die wordt gepasseerd bij de notaris. Voor de akte wordt het door de gemeente vastgestelde model toegepast. De gemeente draagt de kosten voor het opstellen en passeren van de akte.

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 kluiskeizer 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 gegeven de herstelwerkzaamheden uit te voeren. De kosten van het onderzoek en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden worden volledig door de keldereigenaar gedragen.

Artikel 21 Informatiepunt

1. 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 vrijblijvend advies tot de bouwmeester;
 - c. voor bemiddeling tot de wervenmeester.Heeft de keldereigenaar de mogelijkheden van sub a, b, en c. 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

1. 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 verantwoordelijkheden 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 Inhoud beleidsregel

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

Artikel 25 Inwerkingtreding en looptijd

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 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 26 Citeertitel

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

Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Utrecht, in de vergadering van <datum>.

De burgemeester
Sharon A.M. Dijkema

De secretaris,
Michiel J. Ruis

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

Klik hier [\[link naar ibabs, bijlage bij raadsbrief\]](#) voor een gedetailleerde weergave van de overzichtskaart kelders in het wervengebied.

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

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

**Bijlage 4: Vier modellen van akten
behorend bij de Beleidsregel herstel kelders wervengebied gemeente Utrecht (artikel 14, 19 en 24)**