

Toezicht en handhaving Rotterdam



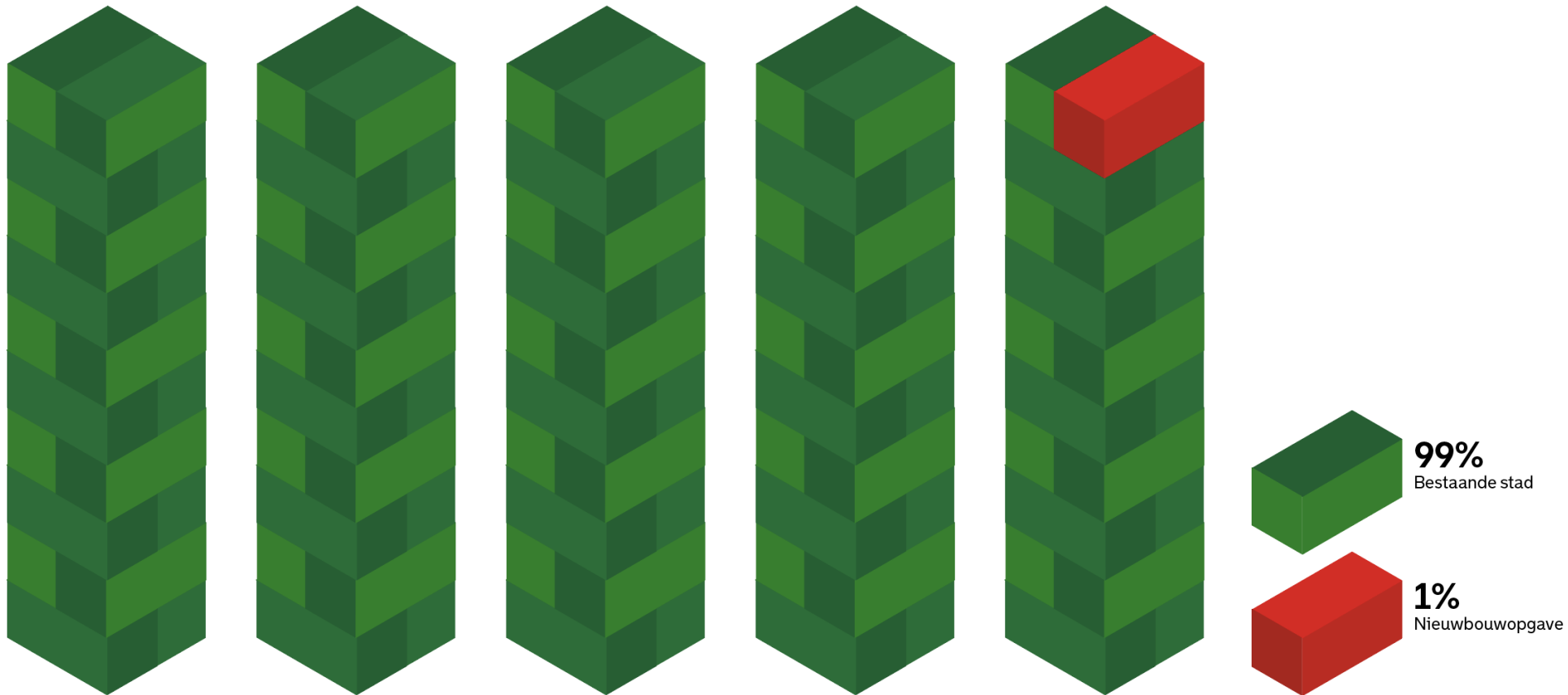
T&H Congres, Vereniging BWT-Nederland, 15 mei 2025

Hanke Haagsma en Jolanda van der Ark

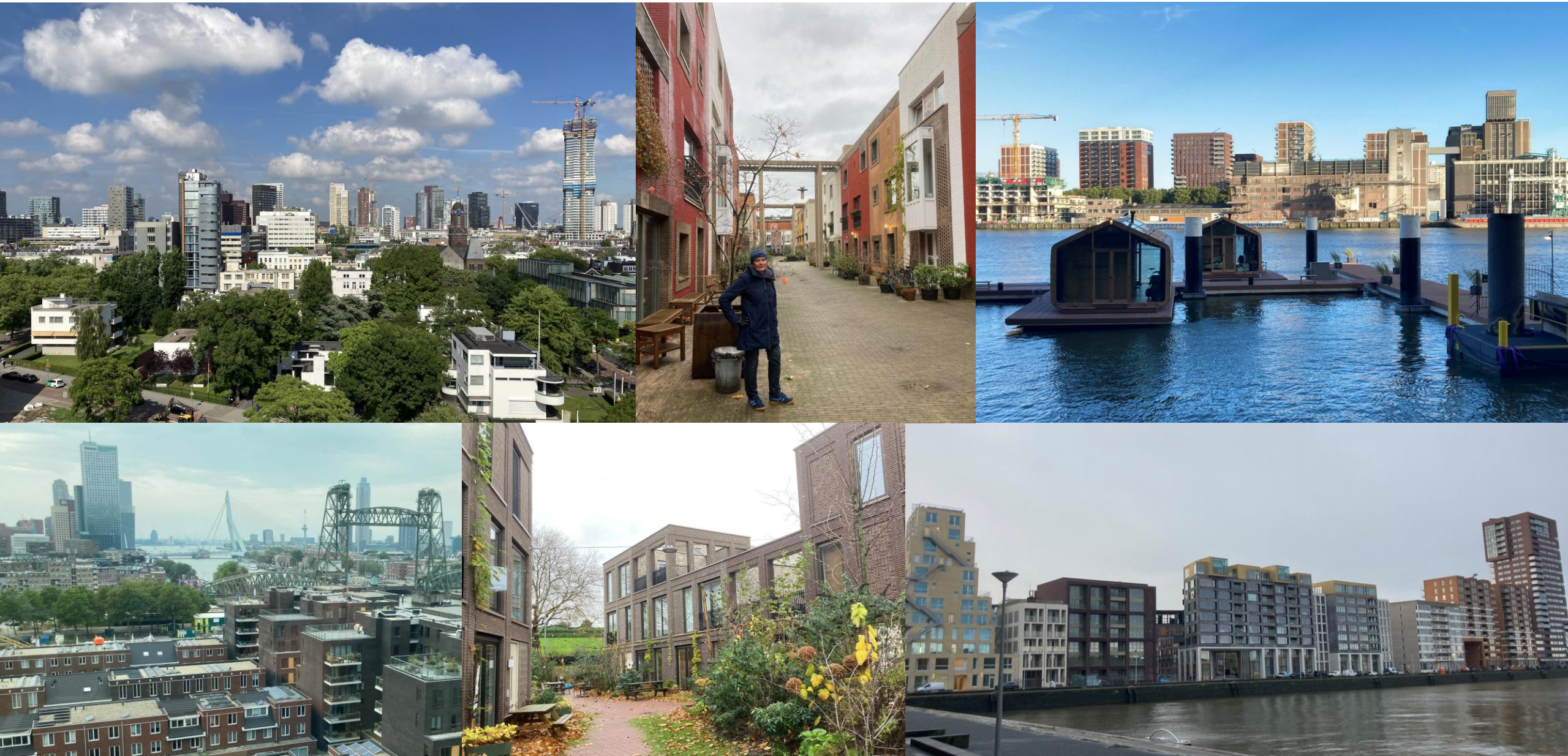


Gemeente
Rotterdam

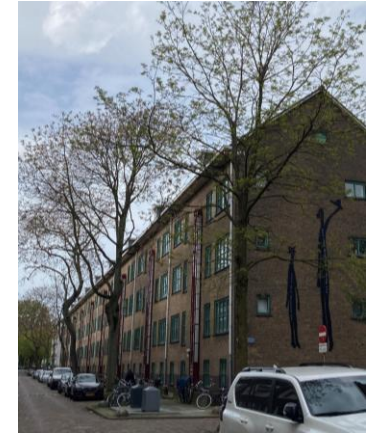
Rotterdamse woonambities – bestaande stad versus nieuwbouw



Rotterdam in vogelvlucht 1



Rotterdam in vogelvlucht 2



Ontwikkelingen

WAT KOMT ER OP ONS AF?

Netwerksamenleving

De samenleving wordt meer divers. De individualisering zet door, maar tegelijkertijd neemt de behoefte aan verbinding toe. Er ontstaan nieuwe spontane maatschappelijke en economische netwerken van gelijkgestemde mensen die samenwerken aan een gezamenlijk doel.



Digitale transitie

De toenemende digitale mogelijkheden zorgen voor nieuwe verdienmodellen en hebben een grote impact op ons dagelijks leven, de arbeidsmarkt en het onderwijs. Elke Rotterdammer en elke Rotterdamse organisatie wordt informatiemaker, informatiebevaarder en informatiegebruiker.



Circulariteit

Circulair denken en doen is in opkomst. De filosofie is dat afval niet meer bestaat en dat kringlopen gesloten worden. Daardoor hoeven we steeds minder nieuwe grondstoffen in productieketens toe te voegen. De opkomst van de 3d printer versnelt deze ontwikkeling.



Trek naar de stad

Mensen en bedrijven trekken wereldwijd naar aantrekkelijke steden en regio's. Rotterdam heeft zich de afgelopen jaren op de kaart gezet. De stad is populair bij studenten en kenniswerkers, maar de concurrentie blijft groot.



Mobiliteitstransitie

De manier waarop we ons in de stad verplaatsen verandert. Meer wandelen, meer fiets en meer OV. Mobiliteitsdiensten worden beter, waardoor het bezit van een auto minder nodig wordt. Ook het vervoer van goederen en de stadsdistributie zullen onder invloed van technologische ontwikkelingen veranderen.

Deze ontwikkelingen hebben impact op de werkvelden van Stadsontwikkeling: de fysieke stad en de economische ontwikkeling. Ook is er een wisselwerking met het sociale domein.



Klimaatverandering

We worden geconfronteerd met de gevolgen van klimaatverandering. Dit vraagt om een mentaliteitsverandering in onze omgang met water. Van groene daken tot aanpassing van het rioolsysteem.



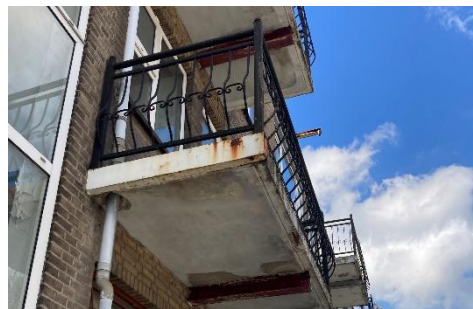
Energietransitie

We zitten in een transitie van fossiele energie naar duurzame energie. Dat heeft grote gevolgen voor zowel de stad als de haven. Zeker omdat het industrieel complex in de haven nu voor groot deel draait op fossiele brandstoffen. Maar het biedt ook allerlei kansen.

Gevolgen:

- Water- en hitte overlast
- Overstap duurzame energie
- Langer thuis
- Woningtekort
- Overbewoning
- Betaalbaarheid onder druk
- Toename criminele excessen

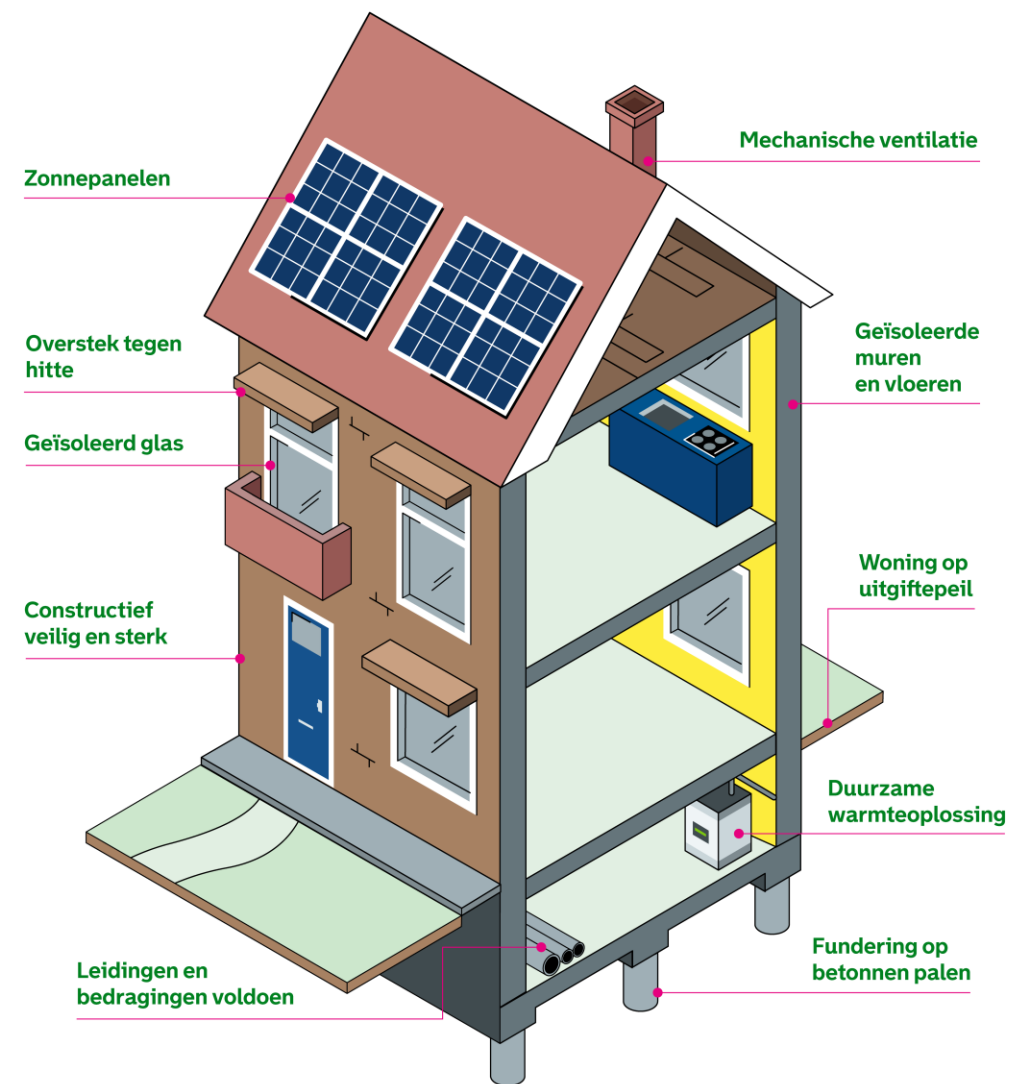
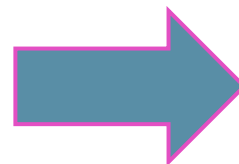
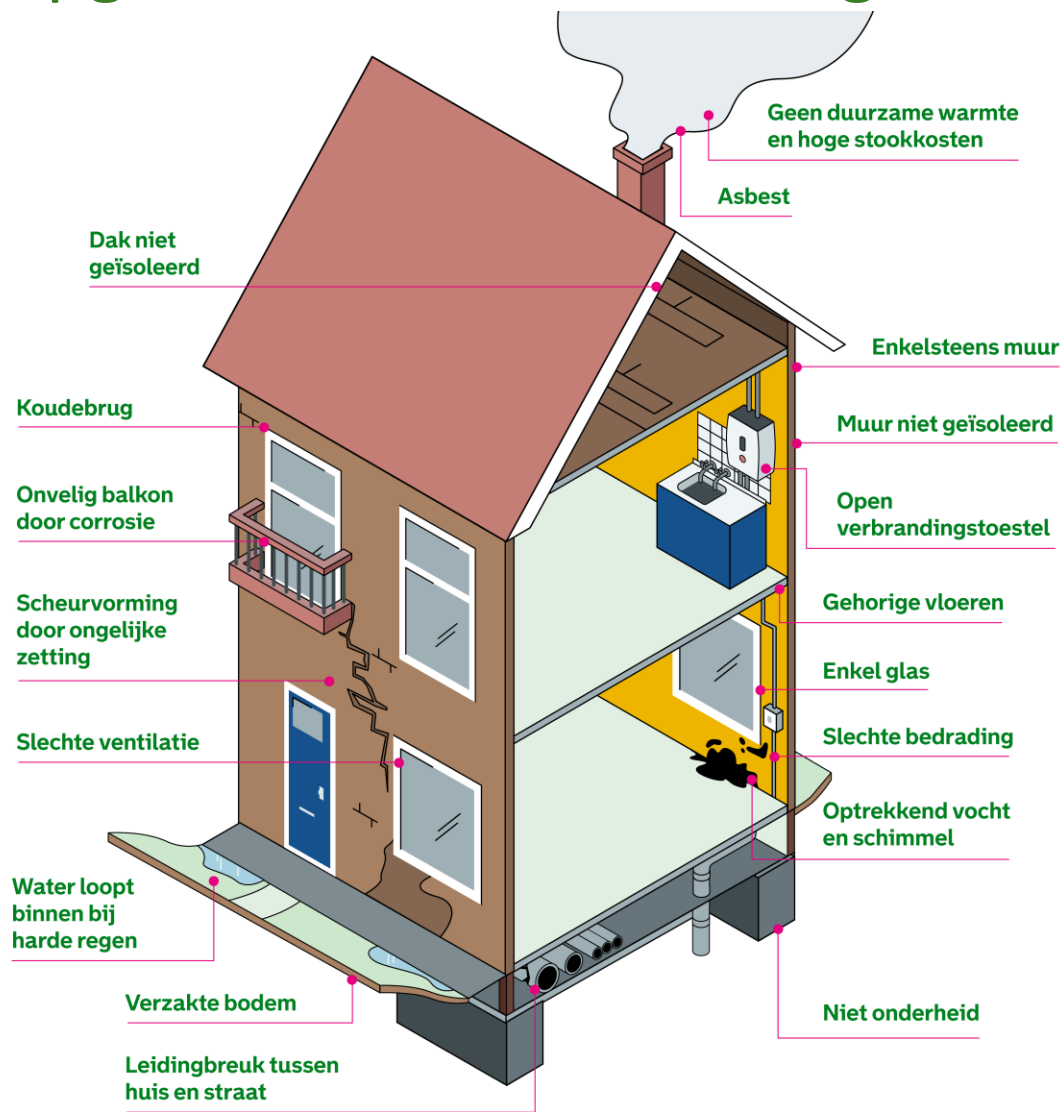
Stapelings van fysieke opgaven in bestaande stad



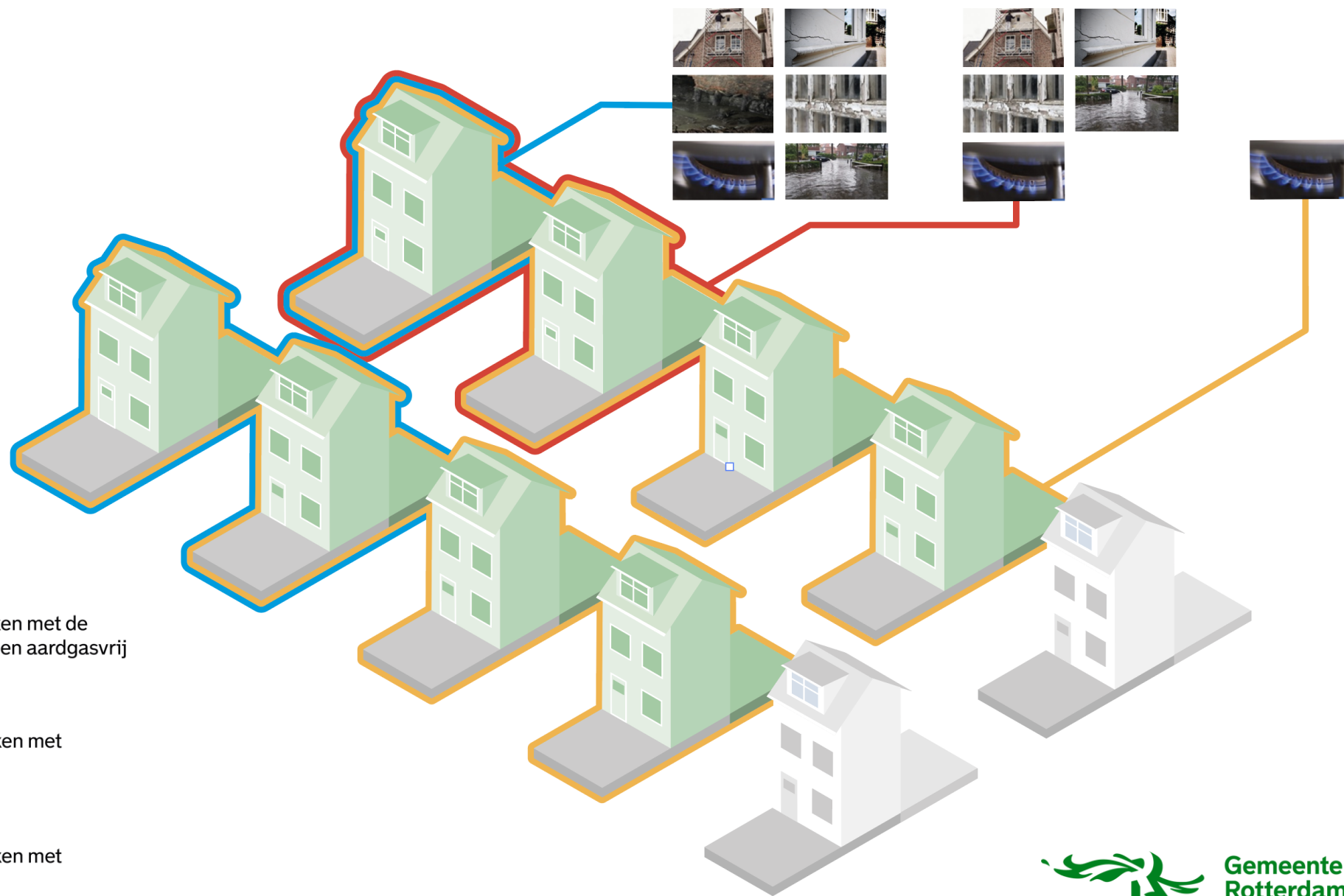
woningen

buitenruimte en ondergrondse infra

Opgave toekomstbestendige woningen



Opgave Stadsbreed kwantitatief particuliere woningeigenaren



Omgevingsvisie (2021) - Focuswijken voor stedelijke vernieuwing



LEGENDA: VITALE WIJKEN

 **TOEKOMSTBESTENDIGE WIJKEN**
We gaan in de wijken integraal aan de slag met een brede kwaliteitsopgave: sociaal-maatschappelijk, economisch, verduurzaming, klimaatadaptatie en bodemdaling.

 **FOCUSWIJKEN STEDELIJKE VERNIEUWING**
In een aantal gebieden overstijgt de aard van de opgave de mogelijkheden van eigenaren. In de focuswijken voor stedelijke vernieuwing is initiatief en regie vanuit de gemeente nodig. (*Schiebroek Zuid, Crooswijk, Oud-Mathenesse, Bospolder, Tussendijken, Feijenoord, Afrikaanderwijk, Hillesluis, Bloemhof, Tarwewijk, Carnisse, Oud-Charlois*)

Complexiteit

- Grote verouderde woningvoorraad, waardoor vraag naar handhaving toeneemt
- Steeds toenemende eisen (de basiskwaliteit van nu is achterstallig onderhoud van morgen)
- Zeer ingewikkelde eigendomsstructuur
- Ontbreken van middelen voor structurele aanpak, waardoor handhaving dweilen met de kraan open is
- Burger steeds mondiger en handhaver steeds meer afhankelijk van andere partijen



Handhaving – Wat komen we zoal tegen?



Uitgedrukt metselwerk



Explosie



Balkons neergestort



Vloer verrot



Muur tegen muur gestort



Scootmobiel-/kolombrand



Gesprongen waterleiding



Auto in gevel geparkeerd



Schimmelproblematiek



Luifels afgebroken



Asbest verdacht dak

Opgaven

- Toekomstbestendige woningvoorraad (Paris Proof):
 - Bodemdaling- en funderingsproblematiek
 - Handhaving verhuurders Label D (++)
 - Handhaving aardgasvrij
 - Klimaatadaptatie
 - Aanpak en voorkomen schimmel
 - Ad hoc issues, zoals inspectieplichten en gevolgen wacht & waak
- T&H, Opkoopbescherming, Wet vaste huurcontracten, Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur
- Leegstand beperken
- Optoppen



Wat betekent dit voor organisatie, team en medewerkers?

Focus op reguliere handhaving

- Steeds meer taken en wetgeving, geen compensatie
 - Politieke druk op ambtenaren apparaat
 - Keuzes maken moet, maar hoe?
 - Ravijnjaar 2026: "Kiezen voor Rotterdam"
-
- Mondige burger; opschaling weth., burgemeester, pers
 - Verwarde burger; intensief
 - Veiligheid ; eerste bezoek met 2 collega's, alarmknop
-
- Invulling vacatureruimte
 - Zelf opleiden
 - Integrale aanpak



Samen optrekken!

- Gezamenlijk strategie voor aanpak ontwikkelen
- Lobby voor middelen en instrumentarium
- Gezamenlijk opleidingen ontwikkelen

