

Welkom op het 4^e Toezichthouders en Handhaverscongres Van de Vereniging BWT Nederland

Toezicht en handhaving binnen de gemeente Rotterdam

Hanke Haagsma & Jolanda van Ark
Gemeente Rotterdam

Toezicht en handhaving Rotterdam



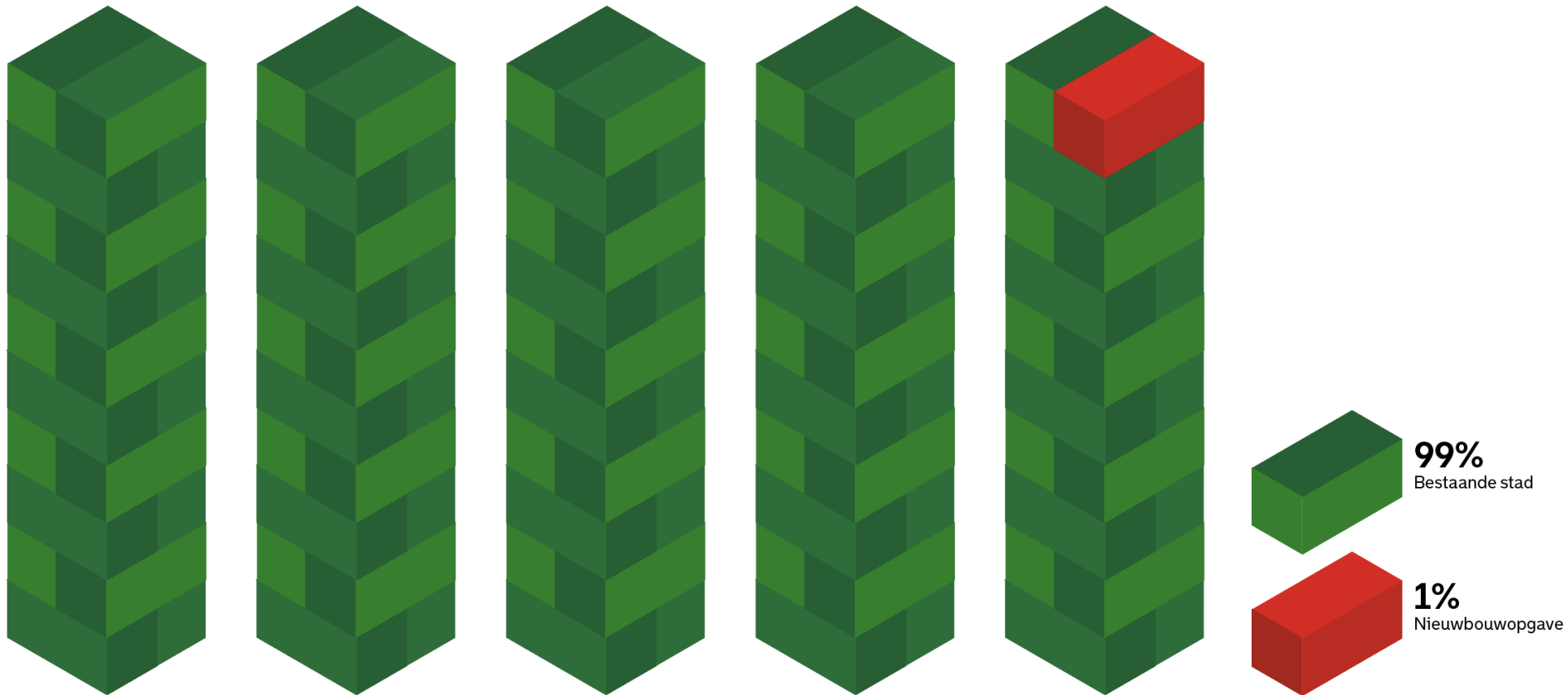
T&H Congres, Vereniging BWT-Nederland, 15 mei 2025

Hanke Haagsma en Jolanda van der Ark



Gemeente
Rotterdam

Rotterdamse woonambities – bestaande stad versus nieuwbouw



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.



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.

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.



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.

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.



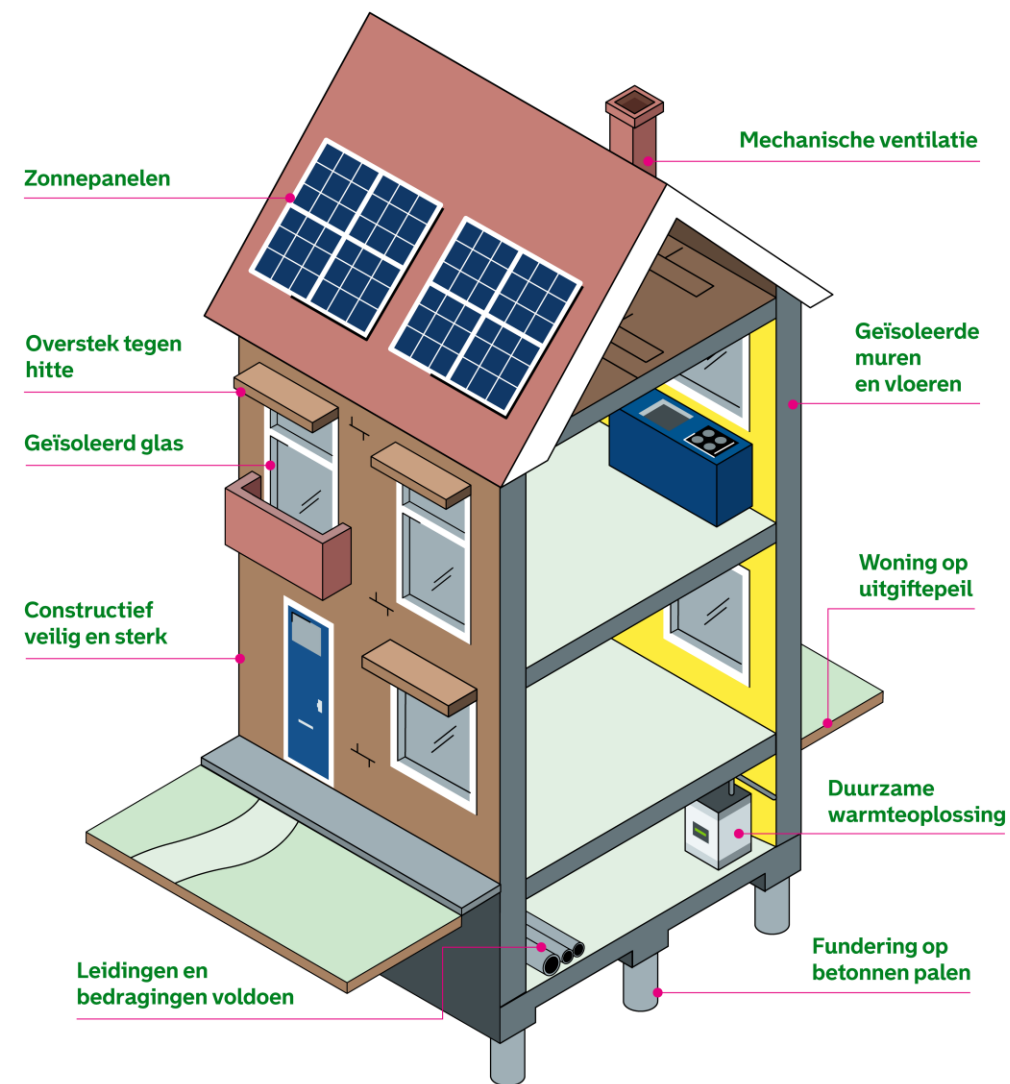
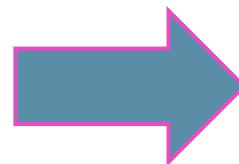
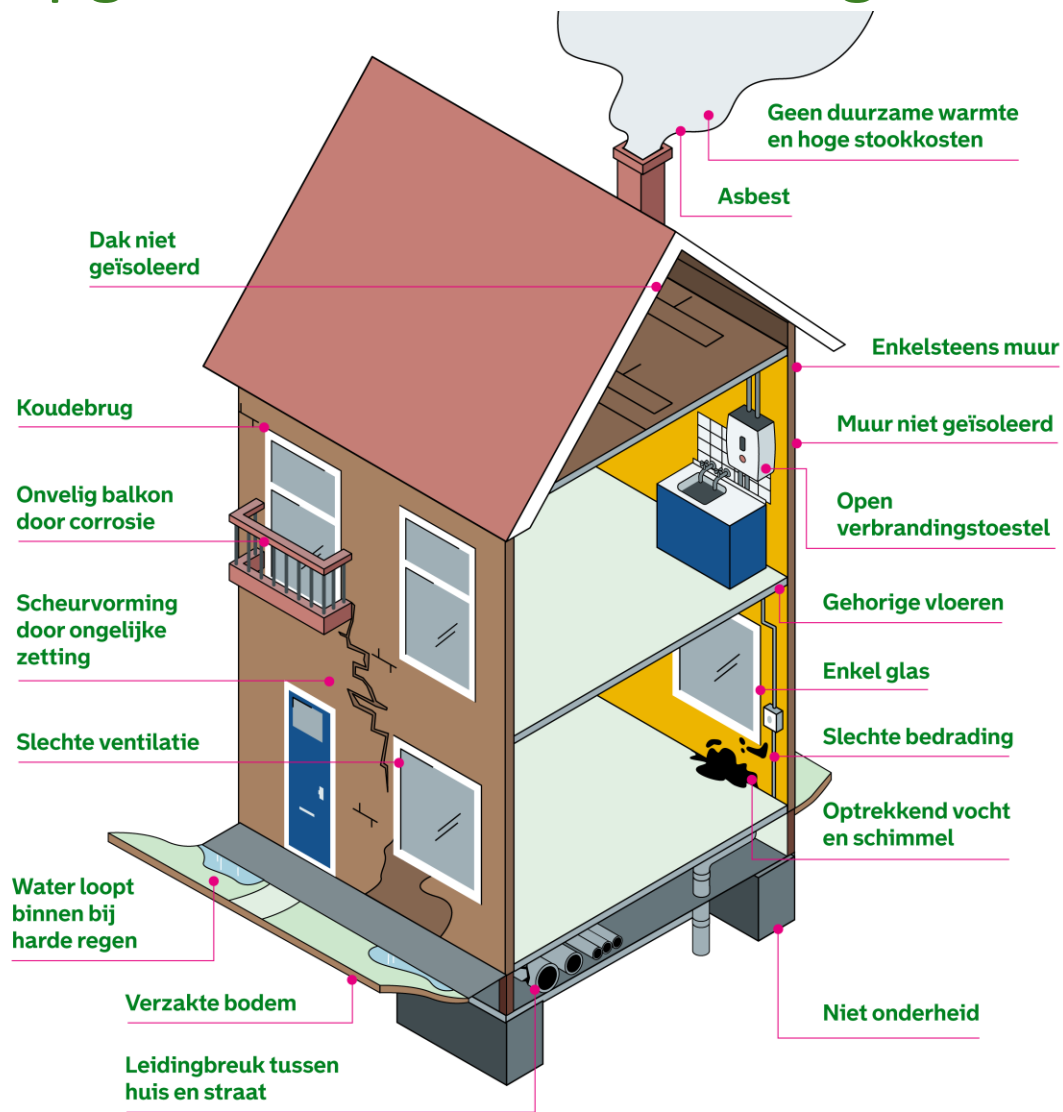
Energietransitie

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.

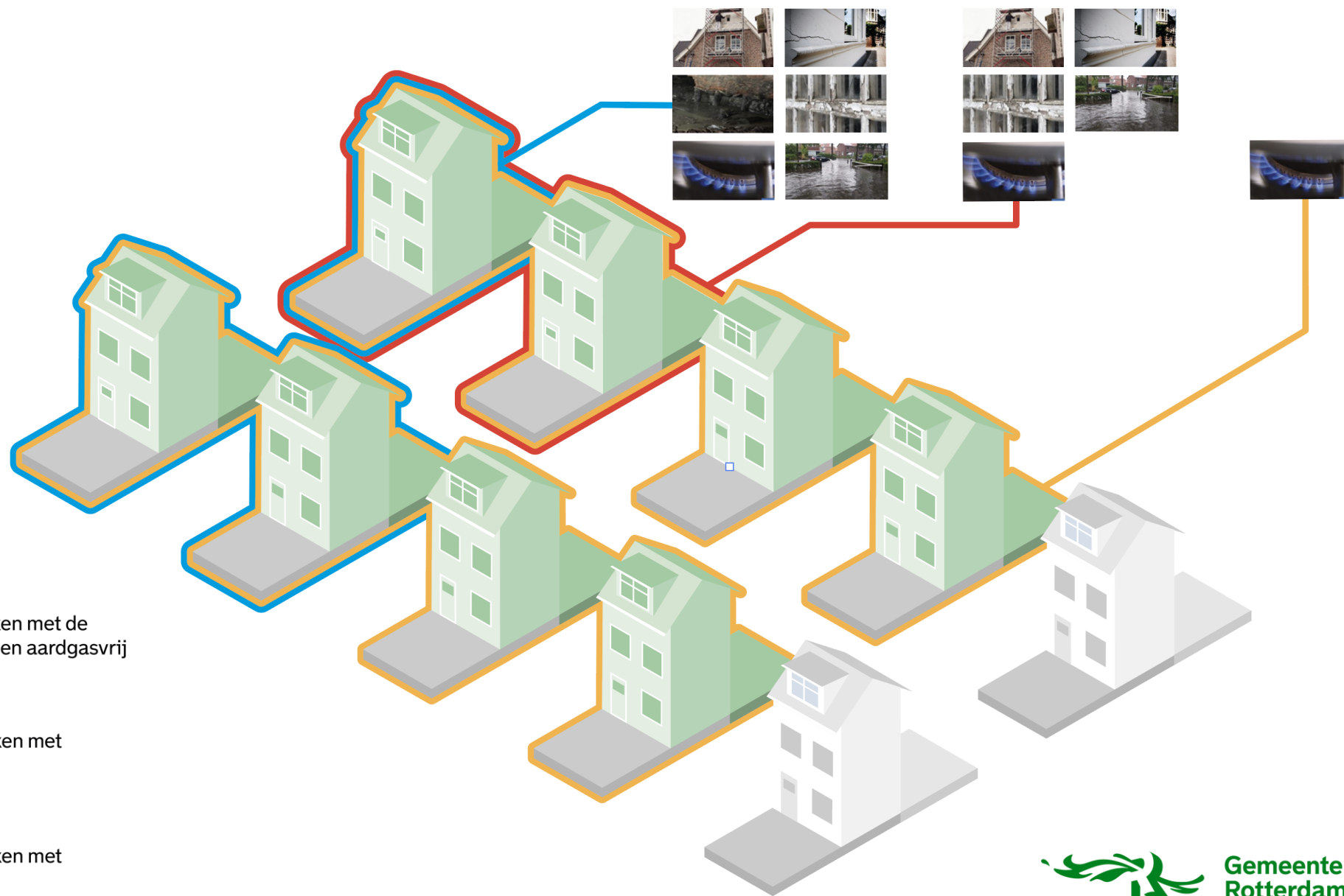
Gevolgen:

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

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

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



Handboek bestaande bouw

Wim Mulder en Mans Boosten
Gemeente Amsterdam



Gemeente
Amsterdam

Van regel naar resultaat

Woningkwaliteit Amsterdam

15 mei 2025 Wim Mulder en Mans Boosten gemeente Amsterdam



In stand houden van een bestaande woning

- Het aangehouden kwaliteitsniveau bij de bouw van de woning bepaalt de aan te houden kwaliteit van de bestaande woning.
- Het in stand houden van een bestaande woning betekent het uitvoeren van alle werkzaamheden die nodig zijn, zodat de woning haar functie kan blijven vervullen.

– Bron: In stand houden van een bestaand bouwwerk | Informatiepunt Leefomgeving



Onderwerpen

- Achtergronden programma woningkwaliteit
- Uitgangspunten bij de toepassing van regels over het kwaliteitsniveau
- Concept *Handboek Woningkwaliteit*
 - Inzoomen op aanpak vocht en schimmel (ventilatie)



VAN ENGELN

Vraagstukken woningkwaliteit anno 2025

- Verduurzaming
- Vocht en schimmel
- Klimaatadaptatie, funderingen, hittestress
- Amsterdam sinds 1980
 - Van verloederde versleten stad naar een gewilde metropool
 - Basiskwaliteit bestaande voorraad enorm verbeterd, maar niet voor iedereen in dezelfde mate



Programma woningkwaliteit (2017-)

- Borgen van woningkwaliteit door monitoring en handhavingsprojecten
- Voorkomen van verslechtering: quick scans en meldpunt woningonderhoud i.s.m. !Woon
- Stimuleren: campagnes en ondersteuning VvE's

- Al voor 2017: Funderingsloket
 - Monitoring: Binnen de Ringweg A10 meetbouten geplaatst in de voorgevels van woningen. De meetboutgegevens zijn online in te zien.



Handhavingsprojecten op Woningkwaliteit

- Aanpak van vocht- en schimmelproblemen in woningen om de gezondheid van bewoners te beschermen.
- Opsporen en vervangen van loden drinkwaterleidingen om de waterkwaliteit te verbeteren.
- Adequaet reageren op woningklachten: meldpunt woningonderhoud
- Samenwerking met !WOON



Ondersteuning van Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

- Ondersteuning gericht op het verbeteren van onderhoud en verduurzaming binnen VvE's.
- Samenwerking met !WOON: Ondersteuning van bewoners en VvE's bij het aanpakken van woninggebreken en verduurzaming.



Isolatieoffensief Amsterdam (2024–2026)

- Isoleren van 123.000 woningen vóór 2030, met focus op energiarmoede en klimaatrechtvaardigheid.
 - Stadsbrede informatie, advies en subsidies voor energiebesparing
 - Extra ondersteuning in 169 kwetsbare buurten (o.a. Noord, Nieuw-West, Zuidoost)
 - Doelgroepen: Bewoners in energiarmoede, Verenigingen van Eigenaren (VvE's), Eigenaar-bewoners, Woningcorporaties.



Isolatieoffensief Amsterdam (2024–2026)

Resultaten tot 2025:

- 50.000 huishoudens kregen energiehulp aan huis.
- 3.300 VvE-woningen financieel ondersteund.
- 3.400 huurders ondersteund bij verduurzaming.



Kern van het aanschrijfbeleid

"Wat niet meer functioneert, moet worden gemaakt"

Ook al is er geen strijd met de prestatie-eisen in de afdelingen
over bestaande bouw in het *Besluit bouwwerken leefomgeving*



- Het aangehouden kwaliteitsniveau bij de bouw van de woning bepaalt de aan te houden kwaliteit van de bestaande woning.

Beleidsmatige uitgangspunten

- Voorkomen van kwaliteitsachteruitgang
 - Het aangehouden kwaliteitsniveau bij de bouw van de woning of het woongebouw bepaalt de aan te houden kwaliteit, dus niet de regels van afdelingen 3.2 tot en met 3.7 Bbl over bestaande bouw.
- Geen extra eisen voor goed onderhouden panden, behoudens uitzonderingen



- Het in stand houden van een bestaande woning betekent het uitvoeren van alle werkzaamheden die nodig zijn, zodat de woning haar functie kan blijven vervullen.

Uitzonderingen: aanschrijving tot verbetering

- Bepaalde woonvormen zoals Kamergewijze verhuur, woonvormen met minder zelfredzamen
- Ontbrekende essentiële voorzieningen (badgelegenheid)
- Doorvalbeveiliging 60 > 85 cm (Seb Waterreus, mei 2021)
- Eisen voor energiezuinigheid → belangrijke ontwikkelingen i.v.m. klimaatdoelen → uitvoeren van een pilot afdwingen energetische voorzieningen



Rechtbank Amsterdam: Enkel glas als gebrek (2024)

- Zaak: ECLI:NL:RBAMS:2024:619
 - Monumentale woning (17e eeuw) in Amsterdam
 - Deels dubbel glas aanwezig, deels enkel glas
 - Huurder klaagde over comfortverlies/ hoge energiekosten
- Overwegingen
 - Maatschappelijke normverschuiving: Wat vroeger acceptabel was, is dat nu niet meer
 - Energie-efficiëntie speelt grotere rol in beoordeling huurgenot
 - Vergunning voor dubbel glas was al aanwezig
 - belangrijk signaal voor toekomstig huurrecht en toepassing 3.7 Bbl



Ontwikkelingen

- Vanaf 1 januari 2029 moeten huurwoningen met energielabel E, F of G minimaal worden verbeterd naar label D.
- Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 is het WWS aangepast. Energietabels hebben nu een zwaardere weging in de puntentelling:
 - een woning met energietabel G krijgt nu -15 punten, terwijl dezelfde woning met label A++ 62 punten krijgt.



Handboek Woningkwaliteit – Overzicht

Document in drie delen:

1. Uitgangspunten
2. Gebrekenlijsten
3. Beoordelingsaspecten



Deel 1: Uitgangspunten

- Welk kwaliteitsniveau
 - Kwaliteitsniveau bij de bouw van de woning in stand houden, én:
 - Aanpassen aan de eisen des tijds: zodat de woning –ook al is zij goed onderhouden- haar functie anno 2025 kan blijven vervullen.
- Gelijkwaardigheid, bepalingsmethoden en zorgplichten
- Thema's: vocht & schimmel, verduurzaming, fundering/ klimaatadaptatie



Deel 2: Gebrekenlijsten

- Beperkte uitgebreide lijsten woningkwaliteit
 - Update Handboek aanschrijven 2012
- Gebrekenboek van de Huurcommissie
- Ieder omschreven gebrek bevat een link naar de mogelijke beoordelingsaspecten in deel 3, → Functionele eisen Bbl



Deel 3: Beoordelingsaspecten

- 1. Veiligheid
- 2. Gezondheid
- 3. Duurzaamheid
- 4. Bruikbaarheid
- 5. Bouwwerkinstallaties
- 6. Omgevingsplan
- 7. Zorgplicht & handhaving

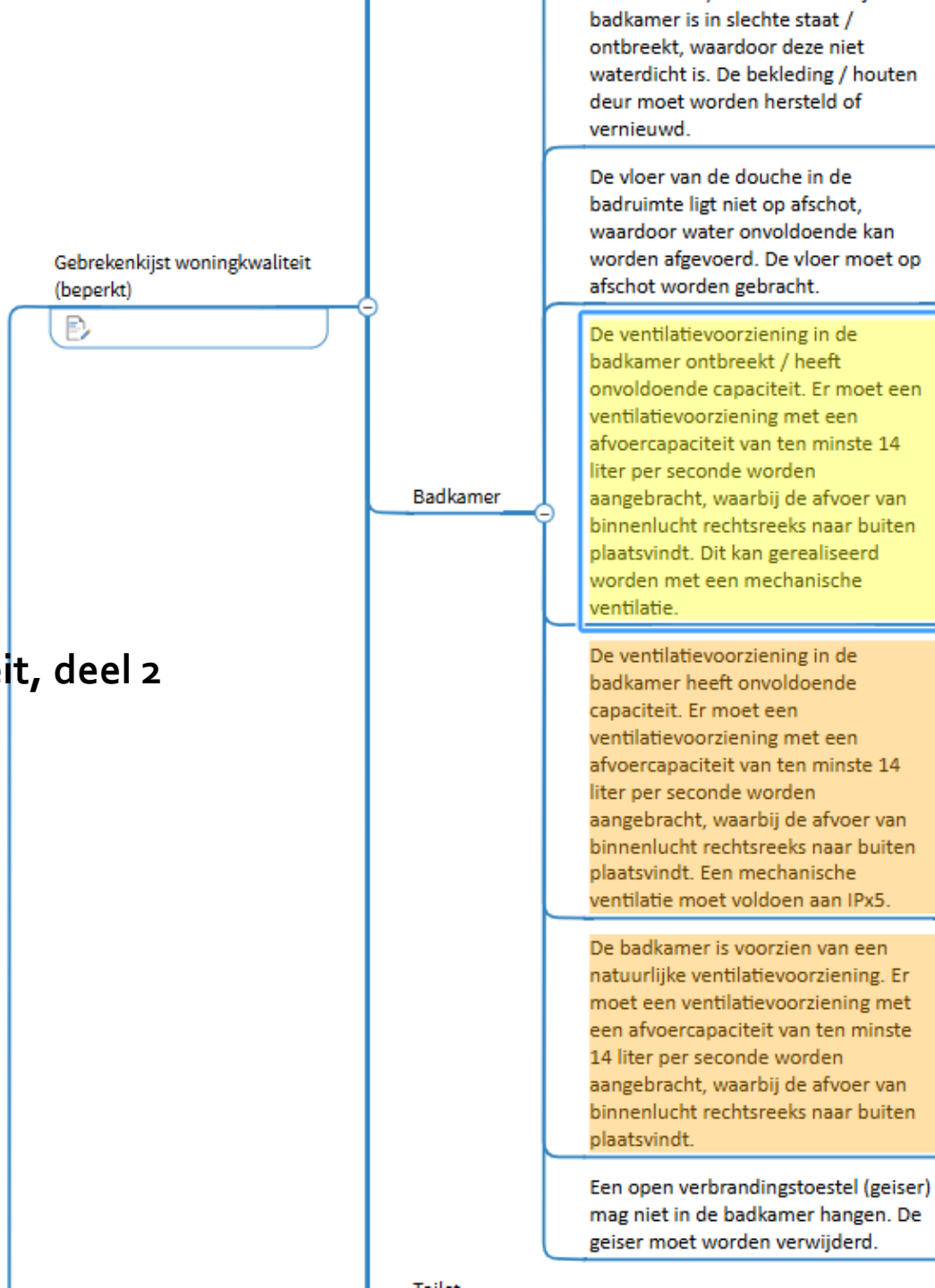


Vocht en schimmel

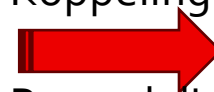
- Veel woningen met natuurlijke luchtafvoer: Nog altijd tienduizenden woningen met natuurlijke ventilatiesystemen.
- Door wens sociale huurwoningen goedkoop te bouwen, is lang vastgehouden aan natuurlijke ventilatie (tot 1986).
- Minder thermisch trekvermogen in natuurlijke ventilatiesystemen. Omdat deze systemen afhankelijk zijn van temperatuurverschillen tussen binnen en buiten, werken ze slechter in warmere seizoenen of bij milde winters.



Gebrekenlijst Woningkwaliteit, deel 2



Koppeling met Deel 3



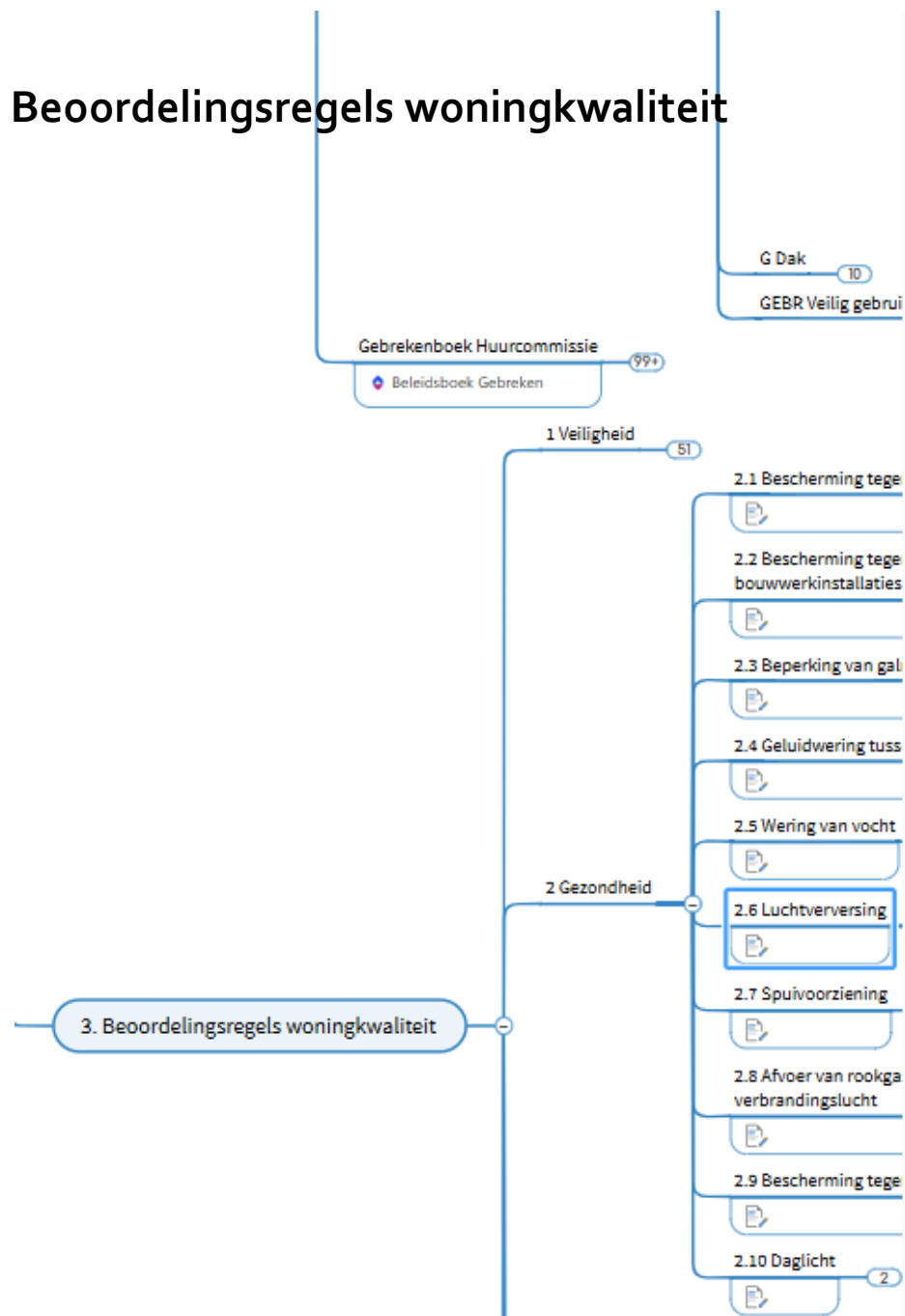
Beoordelingsregels
woningkwaliteit,

Onderdeel Lucht
verversing

3. Beoordelingsregels woningkwaliteit

Opmerkingen

Artikelnummer	Bestaande bouw (bb)	Nieuwbouw (nb)	Vershil bb - nb
3.66 / 4.121	Een bouwwerk moet een voorziening voor luchtverversing hebben om een nadelige kwaliteit van de binnenlucht te voorkomen.	Een bouwwerk moet een voorziening voor luchtverversing hebben om een nadelige kwaliteit van de binnenlucht te voorkomen.	Basisvereiste is hetzelfde.
3.67 / 4.122	Een verblijfsruimte moet een ventilatiecapaciteit hebben van minimaal 7 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte, met een minimum van 7 dm ³ /s per ruimte.	Verblijfsruimten moeten voldoen aan striktere eisen, zoals 9 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte voor verblijfsgebieden en 7 dm ³ /s per m ² voor verblijfsruimten.	Strengere eisen voor nieuwbouw, vooral voor verblijfsgebieden.
3.68 / 4.125	Overige ruimten zoals gasmeteropstelplaatsen en liftschachten moeten voorzien zijn van ventilatie met specifieke capaciteitseisen.	Gelijkaardige eisen, maar met extra bepalingen voor bijvoorbeeld gemeenschappelijke verkeersruimten en opslagruimten voor huishoudelijk afval.	Uitgebreidere en gedetailleerdere eisen in nieuwbouw.
3.71 / 4.128	Afvoer van binnenlucht uit specifieke ruimten, zoals toiletten en badruimten, moet rechtstreeks naar buiten plaatsvinden.	Zelfde vereiste, maar met aanvullende eisen voor afvoer uit andere ruimten, zoals liftschachten en stallingsruimten.	Strengere en uitgebreidere eisen in nieuwbouw.
n.v.t. / 4.124	n.v.t.	Regelbaarheid en uitschakelbaarheid van ventilatievoorzieningen zijn verplicht, met specifieke eisen voor natuurlijke en mechanische systemen.	Deze vereiste is alleen van toepassing op nieuwbouw.



1. Uitgangspunten

Thema's

De ondergrens: de voorse
het niveau bestaande bo

Gelijkwaardigheid

Bepalingsmethoden

De algemene en specifi

Vocht en schimmelproble

Verduurzaming van besta

Funderingsproblematek

Opmerkingen

Wat te doen als er sprake is van een prestatie-eis, maar niet aan de hand van de bepalingmethode kan worden vastgesteld of aan deze eis is voldaan?

De prestatie-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn zoveel mogelijk geobjectiveerd: er worden eenduidige, wetenschappelijk verantwoorde methoden voorgeschreven om vast te stellen of aan een eis is voldaan. In de meeste gevallen verwijst het Bbl naar een bepalingmethode die is vastgelegd in een norm, uitgegeven door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut (NEN).

Deze methoden zijn echter niet altijd praktisch toepasbaar. Bijvoorbeeld omdat het beproeven van een constructie volgens de voorgeschreven methode in de context van het gerealiseerde bouwwerk technisch niet uitvoerbaar of onevenredig kostbaar is.

Als de voorgeschreven bepalingmethode niet of slechts beperkt toepasbaar is, komt het deskundig oordeel van het bevoegd gezag (bouw- en woningtoezicht) op basis van jurisprudentie gewicht toe bij de beoordeling of aan de prestatie-eis — en daarmee aan de functionele eis — is voldaan. Het Bbl sluit niet uit dat, wanneer een voorgeschreven beoordelingsmethode praktisch onuitvoerbaar is, met behulp van een andere methode kan worden vastgesteld of het bouwwerk voldoet. Uit die alternatieve methode moet dan wel **onmiskenbaar** blijken dat **niet** aan de prestatie-eis is voldaan (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:817).

Wanneer uit het oordeel van een deskundige onmiskenbaar blijkt dat een verrot hekwerk niet bestand is tegen de daarop werkende krachten, is het niet nodig dit alsnog te beproeven volgens de voorgeschreven bepalingmethode om een strijd met het Bbl aan te tonen. Wel moet in het besluit worden gemotiveerd waarom de aangetroffen staat van onderhoud niet voldoet aan de gestelde eisen. Een enkele verwijzing naar het oordeel van de inspecteur is daarbij onvoldoende (ECLI:NL:RVS:2011:BQ1882).

Verwijzing naar uitgangspunt in deel 1, wat te doen als een bepalingmethode in de praktijk niet of niet volledig uitvoerbaar is



Apparatuur:

Debietmeter TESTO 417, inclusief toebehoren voor verschillende ventielmaten;
Meeteenheid: dm^3/s (liter per seconde)



Situatie voor de renovatie



Situatie na de renovatie

Bouwjaar 1881.
Gerenoveerd in 1985.
2 kamerwoning van 37m²
op de 1^e verdieping
bewoond door 1 persoon.
Steens buitenmuren met
aan de achterzijde
gedeeltelijk buitengevel
isolatie. Aluminium
draaikiepramen met
dubbel glas.



Situatie voor de renovatie



Situatie na de renovatie



Situatie voor de renovatie



Situatie na de renovatie



Situatie voor de renovatie



Situatie na de renovatie

Tijdens ons “vriendelijk traject”
Is het oude keukenblok dat
door de huurder al meerdere
malen was gerepareerd door
de corporatie vervangen.
Er was niets gedaan om de
ventilatie te verbeteren en dit
is met een last onder
dwangsom afgedwongen.



In overleg met de corporatie is gekozen voor deze tijdelijke oplossing zodat tijdens de een grote renovatie een totaaloplossing kan worden aangebracht



Overloop op de bovenste verdieping



Slaapkamer bewoner

Bouwjaar woning 1925.
Gerenoveerd in 1970
Gesplitst in 2005.
3 kamerwoning van
64m² op de 1^e en 2^e
verdieping bewoond
door 1 persoon.
Steens buitenmuren.
Kunststof
draaikiëpramen met
dubbel glas.



Schimmel op het plafond van de douche



Debietmeting ventilatie in de badkamer 28,4 dm³/s



Meting temperatuur en relatieve vochtigheid in de slaapkamer op de bovenste verdieping
20,4°C, 77,3% relatieve vochtigheid



Afsluiting

- Beleid waarborgt minimale woonkwaliteit
- Herstelgericht, met ruimte voor maatwerk voor aanpassing aan de "eisen des tijds"
- Handboek biedt praktisch toetsingskader, voor de medewerker met bouwkundige kennis, bevat verwijzingen en korte uitleg van de relevantie voorschriften

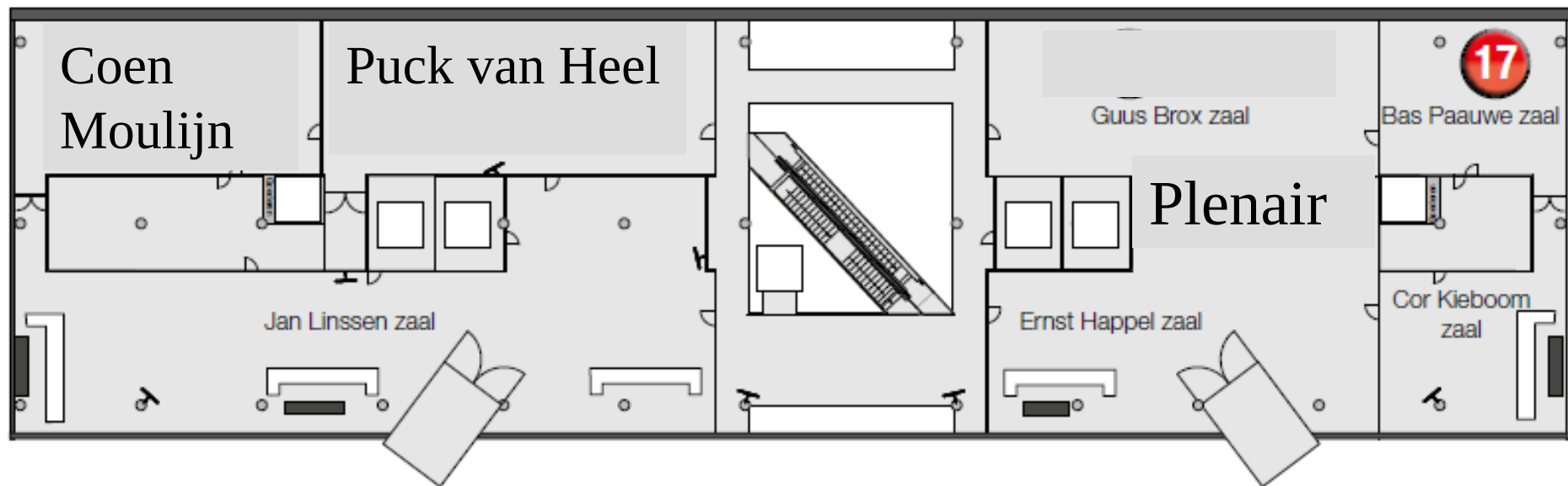
Opleiding ABW bouwtoezicht en woontoezicht

Anton Wolthuis en Anjo Hoogendoorn



Explosie Tarwekamp en de rol van BWT

Carlo Poels en Anjo Hoogendoorn



Plenaire zaal

1^e ronde workshop: 13:30 uur
Bouwveiligheid in de praktijk



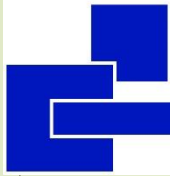
2^e ronde workshop: 14:50 uur
Niet luchtig doen over ventilatie

Puck van Heel zaal

1^e ronde workshop: 13:30 uur
APK grote publieksgebouwen



2^e ronde workshop: 14:50 uur
Vitaliteitsatlas Rotterdam



Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland



Platform Handhaving Leefomgeving

Coen Moulijn zaal

1^e ronde workshop: 13:30 uur

Goed verhuurderschap

2^e ronde workshop: 14:50 uur

De staat van bestaande infrastructurele kunstwerken