



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De complexiteit van woon-gerelateerde problemen vraagt om intensieve samenwerking. De aanpak Rotterdams Goed Wonen (RGW) richt zich op het multidisciplinair opsporen en beëindigen van woongerelateerde problemen, zoals woonfraude, woonoverlast, uitbuiting van huurders, misbruik van woningen voor criminele doeleinden en leegstand.

In de huidige werkwijze zijn teams gevormd op gebied of thema. De afzonderlijke aanpakken Grip op Vastgoed en Intensief Beheer worden gebundeld in de aanpak Rotterdams Goed Wonen. Hiermee ontstaat een uniforme werkwijze met meer slagkracht en flexibiliteit. In de aanpak vindt nauwe samenwerking plaats met Goed Huren en Verhuren, aanpak ondermijning, aanpak Woonoverlast en het actieprogramma EU-arbeidsmigranten. Dit helpt sneller in te spelen op stedelijke behoeften en bestuurlijke prioriteiten.

Dit 'Uitvoeringsplan Rotterdams Goed Wonen' bevat een integrale aanpak voor een veilige en eerlijke woningmarkt. Rotterdams Goed Wonen sluit eveneens aan bij de politieke wens voor meer zichtbare inzet.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

De aanpak is benoemd in de motieafdoening "Een schepje boven op de Rotterdamse pandbrigade" (25bb000811).

Toelichting:

De toenemende complexiteit van woongerelateerde overlast vraagt om een proactieve, integrale aanpak om de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren. Eén signaal legt vaak meerdere misstanden in een woning bloot. Dat blijkt tijdens controles naar aanleiding van meldingen bij de gemeente. Dan gaat het om misstanden als:

- Te veel bewoners die daarmee voor overlast zorgen (overbewoning)
- Te hoge huurprijzen



- Huurders die niet staan ingeschreven
- Slechte bouwkundige staat van de woning
- Huurcontracten gekoppeld aan werk, waardoor bewoners hun huis verliezen als hun baan stopt
- Een eigenaar die vaker voorkomt in onderzoeken naar misstanden

Dat maakt dat één signaal vraagt om actie van meerdere instanties, die elk optreden binnen hun eigen bevoegdheden.

Met de aanpak *Rotterdams Goed Wonen* bundelen circa 40 medewerkers uit verschillende clusters, vanuit verschillende aanpakken hun krachten in één gezamenlijke aanpak. Gericht op 1250 casussen en 12 integrale acties in vijf focuswijken: Bloemhof, Carnisse, Hillesluis, Pendrecht-Zuidwijk en Tarwewijk.

De aanpak streeft naar een veilige, eerlijke en toekomstbestendige woningmarkt door:

- **Normalisering van de woningmarkt:** Aanpak van ongewenste verhuurpraktijken.
- **Versterking van sociale samenhang:** Buurten waar duidelijke regels gelden.
- **Verbetering van woningkwaliteit:** Doelgerichte controles voor betere woonomstandigheden.

De inzet richt zich op het creëren van duurzame oplossingen en meer impact te maken in die gebieden waar de nood het hoogst is. Dit doen we door meer gezamenlijke slagkracht en efficiënter werken.

Rotterdams Goed Wonen richt zich op een integrale aanpak van woonproblematiek, waarbij toezichthouders, inspecteurs en ondersteunend personeel van SB, SO en Directie Veiligheid samenwerken. Door een combinatie van grondige data-analyse en multidisciplinair werken wordt zowel reactief (meldingen) als proactief (toezicht) opgetreden.

Belangrijke elementen:

- Meldingen:
 - Meldingen worden geregistreerd in een gezamenlijke omgeving en opgepakt op mono- of multidisciplinaire basis.
 - De casusregisseur behoudt regie bij complexe, multidisciplinaire meldingen en betreft ketenpartners waar nodig.
- Proactief toezicht:
 - Data-analyse wordt ingezet om misstanden vroegtijdig te signaleren en integrale acties te organiseren.
 - Jaarlijks worden 12 integrale acties uitgevoerd in samenwerking met partners zoals politie.
- Casustafels:
 - Tweewekelijks overleg om complexe casussen te bespreken, trends en ontwikkelingen te signaleren, en interventiestrategieën op te stellen.
 - De casustafel heeft zowel een casusgerichte als signalerende functie met korte lijnen naar beleid en bestuur.
- Partnerschap:
 - Verbeterde woonomstandigheden vragen om samenwerking tussen overheden, verhuurders, huurders en andere belanghebbenden. We trekken samen op met woningcorporaties, particuliere verhuurders en bewoners om regels en verwachtingen helder te maken en leggen samenwerkingsafspraken met partners vast.



- Het inzetten van zorg en/of ondersteuning is in voorkomende gevallen essentieel voor een duurzame oplossing. Met cluster MO organiseren we een goede verbinding met de zorg.

De huidige werkwijze, waarin teams worden samengesteld op basis van gebied of thema, heeft al bewezen succesvol te zijn. Aanpakken zoals Grip op Vastgoed, Intensief Beheer, BRP-controles, Goed Huren en Verhuren, ondermijning en EU-arbeidsmigranten hebben merkbare resultaten opgeleverd.

Echter, de toenemende complexiteit van woongerelateerde problematiek vraagt om intensievere samenwerking. Het samenvoegen van aanpakken leidt tot een uniforme werkwijze en een betere bundeling van mandaten en expertise. Door een cluster-overstijgende, efficiëntere aanpak realiseren we een werkwijze met meer impact op de wijk. Daarnaast maken we slimmer gebruik van data en creëren we flexibiliteit binnen de organisatie, zodat we sneller kunnen inspelen op de behoeften van de stad en bestuurlijke prioriteiten.

Rotterdams Goed Wonen: multidisciplinair werken

Op onderdelen wordt reeds gewerkt volgens de uitgangspunten van Rotterdams Goed Wonen. Gezamenlijk toezicht is een effectieve werkwijze in het tegengaan van leefbaarheidsproblemen. In de praktijk werpt deze manier van werken juridische vragen op die binnen de ontwikkeling van Rotterdams Goed Wonen terugkerende thema's blijken. Inzetten op automatisering en informatiedeling, binnen de kaders van privacywetgeving, heeft dan ook prioriteit.

Voor de uitvoering van het plan in vijf wijken zijn enkele uitbreidingen en verbeteringen noodzakelijk:

Automatisering en informatiedeling

Een belangrijke uitwerking voor Rotterdams Goed Wonen is het gebruik van één (deels) geautomatiseerd systeem dat voldoet aan de geldende privacywetgeving. Hiervoor is een verkenning gestart naar de behoeften en mogelijkheden van een nieuw systeem of een koppeling van bestaande systemen. Automatisering biedt aanzienlijke kansen voor meer efficiëntie en effectiviteit, met name door betere mogelijkheden voor data-analyse. In de (lopende) verkenningsfase wordt gekeken naar technische vereisten en ervaringen uit vergelijkbare projecten.

Informatiedeling en juridische randvoorwaarden:

Gezien de vele betrokken partijen, zowel intern als extern, is duidelijke en veilige informatiedeling essentieel. Een belangrijke randvoorwaarde is helderheid over de juridische mogelijkheden en beperkingen bij informatiedeling. Door de verschillende expertises tussen clusters en bij externe partners moet informatie worden gedeeld binnen integrale samenwerkingen. Dit bestaat zowel uit informatiedeling in het kader van behandelen van casuïstiek en trendanalyses met data.

Om binnen de kaders van privacywetgeving te opereren, wordt geïnvesteerd om de juiste deskundigheid al in deze fase aan te sluiten. Deze inzet is ingeregeld in afstemming met de Chief Privacy Officer. De AVG biedt ruimte voor samenwerking zoals we dit beogen binnen Rotterdams Goed Wonen, mits in de werkwijze en de governance voldoende waarborgen en transparantie wordt ingericht. Onderdeel van deze governance is evaluatie van opgebouwde casuïstiek waardoor continu aanscherpen van het handelingskader mogelijk is en, uiteindelijk, ook een juridische toets conform DPIA wordt uitgevoerd. Een concept van 'gecontroleerd innoveren' dus.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Rotterdams Goed Wonen wordt in deze fase gefinancierd door middel van een cofinanciering vanuit de Regiodeal Rotterdam Zuid en NPRZ samen met de gemeente. Met deze Regiodeal komt 5 miljoen euro extra beschikbaar op 5 miljoen euro inzet aan eigen gemeentelijke middelen. Deze Rijksmiddelen zijn in principe nog beschikbaar voor een periode van twee jaar (2025 en 2026). Begin juni 2025 wordt er naar verwachting akkoord gegeven door het Rijk om de looptijd van deze Regiodeal voor het onderdeel Rotterdams Goed Wonen te verlengen t/m 2028. Na deze periode zal het project in zijn geheel geëvalueerd worden en wordt gekeken of de mogelijkheid bestaat de aanpak verder uit te rollen.

De bestedingsvoorstellen zijn momenteel vooral gericht op de eerste fase van Rotterdams Goed Wonen. In de pilot wordt de organisatie vormgegeven om een eventuele verdere uitrol mogelijk te maken. De kengetallen en doelstellingen zijn dan ook gericht op ervaringsgegevens. De dagelijkse praktijk van RGW levert een concreter beeld op. Door middel van frequente monitoring en evaluatie borgen we sturing op deze ervaringen en resultaten. En de besteding van middelen. Bij onder- of overbesteding van deze middelen wordt in overleg met NPRZ een advies opgesteld voor besluitvorming.

Personele consequenties:

In plaats van een gecentraliseerde aanpak, waarbij één afdeling of cluster alle taken beheert, werken verschillende afdelingen en clusters samen. Hierbij dragen verschillende clusters bij vanuit hun specifieke expertise en verantwoordelijkheden. De inzet is gedekt uit de afdelingsbudgetten. Voor wat betreft de ontbrekende rollen worden de Regiodeal middelen aangewend.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Uitvoeringsplan Rotterdams Goed Wonen

Blad: 5/5
Datum: 27 mei 2025
Ons kenmerk: M2504-8833

