



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Beantwoording Schriftelijke Vragen "Veiligheid balkons en galerijen bij Rotterdamse flats naar aanleiding van recente gebreken in Zeist"

Cluster: Stadsontwikkeling

Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen

Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Maurice van Veen

Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 25bb008549

Ons kenmerk: M2511-2953 - 26bb000831

Datum: B&W 3 februari 2026

Aan de gemeenteraad

Op 19 november 2025 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over Veiligheid balkons en galerijen bij Rotterdamse flats naar aanleiding van recente gebreken in Zeist.

Inleidend wordt gesteld:

"Naar aanleiding van het nieuws dat in Zeist bij twee grote flats ernstige constructieve gebreken zijn ontdekt aan balkons en galerijen - waarbij meer dan 15.000 stempels nodig zijn om de constructies tijdelijk te ondersteunen - hebben wij de volgende vragen.

Volgens het online artikel van NOS Nieuws van 18 november 2025 adviseren experts dat alle woningcorporaties in Nederland hun flats met vergelijkbare bouwconstructies moeten laten onderzoeken, met name flats waarbij betonvloeren van binnen naar buiten zijn doorgestort.

De situatie in Zeist laat zien dat gebreken ondanks eerdere inspecties jarenlang onopgemerkt kunnen blijven. Rotterdam kent veel naoorlogse galerijflats uit dezelfde periode (jaren '60 en '70), vaak in beheer van corporaties, maar ook in particuliere handen. Leefbaar Rotterdam vindt dat de veiligheid van bewoners altijd voorop moet staan".

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Sinds wanneer is het college bekend met de recente constructieve problemen aan balkons en galerijen van flats in Zeist?

Antwoord:

Het college is sinds het nieuwsbericht van 18 november 2025 bekend met de constructieve problemen aan de balkons en galerijen van flats in Zeist.



Vraag 2:

Kan het college aangeven hoeveel flats in Rotterdam een vergelijkbare bouwconstructie hebben (doorgestorte betonvloeren van binnen naar buiten), zowel bij woningcorporaties als bij particulieren?

Antwoord:

In 2011 is een galerij van een flat in Leeuwarden bezweken. Onderzoek naar de oorzaak hiervan heeft uiteindelijk geleid tot een inspectieplicht in 2015. De galerij in Leeuwarden had eenzelfde bouwconstructie als de galerijen van de flat in Zeist.

Bouw- en Woningtoezicht heeft in 2011 onderzoek gedaan naar vergelijkbare objecten in particulier bezit. Uit dit onderzoek zijn 158 objecten in particulier bezit in beeld gekomen. De woningcorporaties zijn in 2015 gevraagd zelf onderzoek te doen naar vergelijkbare objecten in hun bezit. Het aantal vergelijkbare objecten in bezit van de woningcorporatie is de gemeente niet bekend.

Vraag 3:

Hebben Rotterdamse woningcorporaties de gemeente inmiddels geïnformeerd of zij extra inspecties gaan uitvoeren naar aanleiding van de situatie in Zeist?

- a. Zo ja, welke corporaties en wat is hun aanpak?**
- b. Zo nee, is het college bereid dit actief na te vragen?**

Antwoord:

Nee, de Rotterdamse woningcorporaties hebben de gemeente niet geïnformeerd. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de oorzaak van de constructieve problemen aan de balkons en galerijen van de flat in Zeist. Als uit dit onderzoek blijkt dat de constructieve problemen op andere plekken ook kunnen ontstaan (dus ook in Rotterdam), dan vraagt de gemeente actief na wat de aanpak van de woningcorporaties zal zijn.

Vraag 4:

Zijn er in Rotterdam vergelijkbare risico's bekend bij galerijen of balkons van flats uit de jaren '60 en '70? Zo ja, waar en welke maatregelen zijn genomen?

Antwoord:

Nee. In 2011 is uit onderzoek gebleken dat een aantal galerijen niet meer aan de geldende normen voldeden. De eigenaren van deze galerijflats hebben de galerijen veiliggesteld en vervolgens hersteld volgens de geldende normen.

Op dit moment zijn geen vergelijkbare risico's bekend. Het onderzoek aan de galerijflat in Zeist zal uitwijzen of vergelijkbare risico's zich ook in Rotterdam kunnen voordoen.

Vraag 5:

Kunnen corporaties en particulieren aantonen dat alle galerijen en balkons die onder constructieve risico's kunnen vallen regelmatig en volgens norm worden geïnspecteerd?

- a. Zijn daarvan de meest recente inspectierapporten bij de gemeente bekend?**



Antwoord:

In 2015 is in Artikel 5.11 van de Regeling Bouwbesluit een onderzoeksplicht opgenomen om constructies, zoals beschreven in SBR-Publicatie 248, volgens de normen uit de NEN 8700 te inspecteren. Door de invoering van de Omgevingswet en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) op 1 januari 2024 is de regeling komen te vervallen. De onderzoeksplicht is vervolgens opgenomen in Artikel 3.6 Bbl (Onderzoeksplicht):

"De eigenaar van een bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan dat bouwwerk is verplicht onderzoek te doen naar de staat van dat bouwwerk als het behoort tot een bij ministeriële regeling aangewezen categorie bouwwerken waarvan redelijkerwijs is komen vast te staan dat die een gevaar voor de gezondheid of veiligheid kunnen opleveren".

De meest recente inspectierapporten zijn niet bekend bij de gemeente. Het onderzoek aan de galerijflat in Zeist zal uitwijzen of vergelijkbare constructieve problemen ook in Rotterdam kunnen ontstaan en waarop in dat geval geïnspecteerd moet worden.

Vraag 6:

Is het college bereid in gesprek te gaan met alle Rotterdamse corporaties om:

- a. in kaart te brengen welke flats mogelijk risico lopen,**
- b. te bevorderen dat er preventief constructief onderzoek wordt uitgevoerd,**
- c. afspraken te maken over tijdige maatregelen en het informeren van bewoners?**

Antwoord:

Als uit het onderzoek aan de galerijflat in Zeist blijkt dat in Rotterdam vergelijkbare constructieve problemen aan balkons en galerijen kunnen ontstaan, zal met de Rotterdamse corporaties nader bekeken worden welke acties moeten volgen.

Vraag 7:

Hoe wordt ervoor gezorgd dat bewoners tijdig en volledig worden geïnformeerd wanneer er risico's zijn aan hun balkon of galerij, ook als er (nog) geen direct gevaar lijkt te zijn?

Antwoord:

Als blijkt uit het onderzoek aan de galerijflat in Zeist dat in Rotterdam vergelijkbare constructieve problemen kunnen ontstaan informeert de gemeente de eigenaren van soortgelijke objecten. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor het informeren van de bewoners.

Vraag 8:

Is het college bereid een stedelijke inventarisatie of risicoanalyse op te zetten voor balkon- en galerijveiligheid bij de betreffende bouwjaren?
a. Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

In 2011 is naar aanleiding van het bezwijken van een galerij in Leeuwarden en in 2015 naar aanleiding van een inspectieplicht van het rijk al een inventarisatie uitgevoerd.



De gemeente heeft in beeld welke particuliere objecten vergelijkbaar zijn. Om vergelijkbare objecten in corporatiebezit in beeld te krijgen is een aanvullende inventarisatie nodig.

Het college zet een aanvullende inventarisatie op voor het corporatiebezit, indien het onderzoek in Zeist daartoe aanleiding geeft. Voor het particuliere bezit hebben we in beeld om welke gebouwen het gaat.

Vraag 9:

In Zeist kwam naar buiten dat eerdere inspecties (2013 en 2016) geen problemen aantoonde. Hoe beoordeelt het college de kwaliteit en betrouwbaarheid van dit soort inspecties in Rotterdam?

Antwoord:

De inspectierapporten die gedaan zijn naar aanleiding van de inspectieplicht in 2015 tonen degelijk en betrouwbaar onderzoek, volgens het inspectieprotocol zoals beschreven in NEN 8700. De kwaliteit van de inspectierapporten in Zeist van 2013 en 2016 is ons niet bekend.

Vraag 10:

Wie gaat over inspectieprotocollen en welk inspectieprotocol is van toepassing in deze situatie? En worden inspectieprotocollen periodiek aangescherpt of gecontroleerd?

Antwoord:

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is stelselverantwoordelijk voor de Omgevingswet, waaronder in Artikel 3.6 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de onderzoeksplicht op 1 januari 2024 is opgenomen.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gaat over de inspectieprotocollen, zoals beschreven in de 'NEN8700 beoordeling van de constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk bij verbouw en afkeuren'.

Vraag 11:

Tot slot: is het college bereid de Raad vóór einde Q1 2026 te informeren over:

- a. de omvang van de Rotterdamse risicoflats,**
- b. de uitgevoerde inspecties,**
- c. en de eventuele maatregelen die nodig zijn om de veiligheid van bewoners te garanderen?**

Antwoord:

Als de uitkomst van het onderzoek naar de oorzaak van de constructieve problemen aan de galerijen in Zeist reden geeft om ook in Rotterdam onderzoeken te starten, dan informeert het college de raad over de omvang van het onderzoek en de eventuele vervolgmaatregelen.



Het aantal inspecties dat eigenaren van vergelijkbare objecten eventueel moeten laten uitvoeren vraagt wellicht meer tijd dan één jaar. Uiteraard hangt een en ander wel af van het tijdstip waarop de uitkomsten in Zeist bekend gemaakt worden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten