



Onderwerp: Bodemdalingsaanpak
Bloemhof en Gebiedsambitiedocument
Bloemhof-Midden

Cluster: Stadsontwikkeling

Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen

Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers
MA

Van: Ameet Soebhag

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: D2511-136724

Ons kenmerk: M2511-2139

Datum: 23 februari 2026

Juridisch

1. De wijkraad stelt in punt 1 vragen over de gespreksnotitie rechten en plichten gemeente en eigenaren (25bb007053). Bij het uitvoeren van haar taken moet de gemeente altijd het algemeen belang van alle inwoners vooropstellen. Daarbij houdt de gemeente zoveel mogelijk rekening met de belangen van individuele burgers. Tegelijkertijd heeft de gemeente wettelijke zorgplichten, zoals het onderhoud aan de openbare ruimte en het vervangen en onderhouden van het rioolstelsel. Het kan voorkomen dat deze zorgplichten in individuele gevallen botsen met de belangen van bijvoorbeeld huiseigenaren. Wanneer inwoners vinden dat gemeentelijke plannen voor hen zeer ongunstig uitpakken, kunnen zij altijd gebruikmaken van hun rechtsmiddelen, bijvoorbeeld door bezwaar te maken of, indien nodig, naar de rechter te stappen.

Met het gekozen scenario doet de gemeente er alles aan om samen met eigenaren stapsgewijs naar een toekomstbestendige wijk te werken. We proberen de ondersteuning zo passend mogelijk te maken. We stellen de rioolvervanging met tien jaar uit tot 2040, we zoeken mee naar oplossingen en handelingsperspectief via de leeraanpak en Woontop-traject. Zoals we ook bij advies C hebben geschreven is helderheid over de juridische rechten en plichten van eigenaren en de gemeente een belangrijk onderwerp voor eigenaren in Bloemhof. Op verzoek van leden uit de Buurtcommissie en de wijkraad is contact gelegd met een onafhankelijk jurist die op basis van vragen van eigenaren onafhankelijk advies geeft over rechten en plichten van eigenaren. Eigenaren die deelnemen aan de Buurtcommissie kunnen een uitnodiging ontvangen om deze jurist in gesprek te gaan. Op dit moment kan de gemeente geen concretere informatie verstrekken over de rechtsbescherming van huiseigenaren dan reeds eerder is gedaan.

2. Vooropgesteld hebben we nooit onder stoelen of banken gestoken dat er sprake is van een fysieke opgave in de woningvoorraad in Bloemhof die modernisering behoeft om de wijk toekomstbestendig te maken. Recent in het gebiedsambitiedocument Bloemhof Midden en daarvoor in de Woonvisie Rotterdam, de Omgevingsvisie Rotterdam en Koers op Zuid, maar ook veel eerder dan deze beleidsproducten. Bloemhof is vanaf de start een NPRZ-focusgebied is. De gemeente begrijpt wel dat niet elke Rotterdammer hiervan expliciet op de hoogte is, dan wel de consequenties goed kan inschatten. Conform de regels uit de Omgevingsvisie zetten wij dan ook nu de vervolgstap op de formele aanwijzing als moderniseringslocatie namelijk door per gebied of buurt te bekijken of de markt of eigenaren de benodigde modernisering zelf kunnen oppakken of als dat niet zo is te bekijken wat er dan nodig of wenselijk is (bijv. actief grondbeleid en samenhangende instrumenten). Dat is de fase waarin wij nu zitten in Bloemhof.



Moderniseringslocatie

3. De wijkraad stelt dat de omgevingsvisie niet een document is wat gebruikt kan worden om moderniseringslocaties toe te wijzen. Dat is onjuist. Via een voorkeursrechtbeschikking, omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan kan een locatie worden aangewezen als moderniseringslocatie. Zie daarvoor de systematiek die volgt uit artikel 4.18 en artikel 9.1, lid 1, onder a, b en c, en lid 2 van de Omgevingswet. Een moderniseringslocatie kan dus wel degelijk worden aangewezen via een omgevingsvisie. Voor verdere concretisering is nog nadere besluitvorming nodig. Dit geldt ook voor de aanwijzing van een moderniseringslocatie via het omgevingsplan.

4. De wijkraad stelt bij punt 4 dat zij geen maatschappelijke kosten-batenanalyse heeft gemaakt, voor het genomen principebesluit. De gestapelde problematiek voor de woningen en openbare ruimte staat al geruime tijd op de agenda. Daar verwijst u in uw brief ook naar, bijvoorbeeld de vitaliteitsatlas. Bij het raadsvoorstel gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden en toekomstbestendig Bloemhof heeft het college een bijlage toegevoegd waarin vijf denkrichtingen gepresenteerd zijn. Daarin is ook te vinden dat het aanbrengen van een ander rioleringssysteem een mogelijkheid is, maar dit lost slechts een deel van het probleem op. Dat lost bijvoorbeeld niet de problemen met hemelwater of alle problemen in- en rond de woning op. Voor de volledigheid verwijzen we ook naar de technische sessies in de commissie BWB op 15 april 2025, 12 oktober 2025 en de technische toelichting door experts van de gemeente Rotterdam bij uw wijkraad op 18 februari 2025. In die bijeenkomsten is deze kwestie meermaals aan bod gekomen.

5. De wijkraad stelt dat veel van de doelen die de Gemeente via de omgevingsvisie stelt niet generiek geldend zijn voor alle panden in de gehele wijk. Dit vraagt afwegingen op blokniveau, waarbij binnen de blokken er nog een behoorlijk verschil kan zijn tussen individuele woningen, afhankelijk van hoe huiseigenaren hun bezit onderhouden en gemoderniseerd hebben. De gemeente ziet dat ook zo. Het is ook één van de redenen om per bouwblok in gesprek te gaan en ook aandacht te hebben voor individuele situaties.

Onteigening

6. Het is juist dat onteigening gaat over het ontnemen van eigendom. De door de Wijkraad ingenomen stelling dat in het geval van Bloemhof Midden ook sprake is van onteigening, omdat het bezit onbruikbaar zou worden gemaakt als gevolg van de vaststelling het Gebiedsambitiedocument (GAD), kunnen wij niet plaatsen. Het GAD geeft in grote lijnen een beschrijving van de ambities voor Bloemhof Midden en van onteigening op perceel niveau is op dit moment geen sprake. Een pand wordt alleen onbruikbaar als de pandeigenaar zijn eigen verantwoordelijkheden niet invult en geen maatregelen neemt. Ook de bodemdaling op zich zal leiden tot de noodzaak bij huiseigenaren om het pand aan te passen.

Paalfundering boven niet-onderheide woningen verkozen

In punt 7 stelt de wijkraad dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen woningen met paalfundering en zonder paalfundering. We begrijpen het punt, maar onderschrijven de lezing van de wijkraad niet. Het college kiest voor een toekomstbestendige wijk. In een gebied waar bodemdaling plaatsvindt, is het nodig om periodiek op te hogen en panden te funderen met palen. Dat is een gevolg van de lokale bodemomstandigheden. Overigens kunnen ook panden met een houten paalfundering een opgave hebben, om die reden start het funderingsloket komend jaar met onderzoeksprojecten in Bloemhof.



WKP

In de punten 8, 9 en 10 refereert de wijkraad aan haar zienswijze in het kader van WKP. Die vragen worden via de procedure behandeld.

Inmeting, maatwerk, tijdlijn 11 t/m 19.

De wijkraad geeft in de punten 11 t/m 19 haar reflectie op technische sessie, informatie die gedeeld is en de mogelijkheden. Die reflecties neemt de Gemeente ter kennisgeving aan. Over de kwaliteit van het riool willen we als Gemeente meegeven dat de leeftijd van het riool in Bloemhof op basis van de gemiddelde technische levensduur van het riool in Rotterdam (ervaringscijfers), een eerste indicatie is voor de vervangingstermijn. Dat wordt vervolgens inderdaad vertaald tot 'boekhoudkundige grootheid' zoals de wijkraad stelt. Daar ligt uiteraard een levensduur-analyse aan ten grondslag. Voor Bloemhof is enkele jaren geleden vanuit programmatisch beheer de kwaliteit van het riool doormiddel van inspecties in beeld gebracht. Dat blijven we ook komende jaren doen om het effect van uitstellen van rioolvervanging te monitoren en te zorgen dat de gemeente z'n plichten blijft vervullen.

Tijdens de behandeling in de gemeenteraad zijn vier moties ingediend die relevant zijn voor het verdere traject:

- 1 loket, 1 verhaal (25bb9106),
- Anti-verdringing en terugkeerplan Bloemhof! (25bb9105)
- Een vangnet voor alle huurders in Bloemhof (25bb9102),
- Blokkenaanpak alleen met spelregels (criteria, rechten, compensatie, tijdpad)! (25bb9104).

Op verzoek van de Buurtcommissie en door de moties van de Raad doet de Gemeente een stap vooruit. In bepaalde onderzoeken zoals de inmeting neemt de Gemeente het voortouw. Bij het ontwerp en de uitvoering worden leden van de werkgroep Techniek van de Buurtcommissie betrokken. Onderdeel daarvan zijn ook de door u en andere bewoners gevraagde nadere informatie, inmeting en tijdlijn voor de komende jaren. Daar wordt in de komende periode aan gewerkt samen met u en de volgende wijkraad.

Bij punt 18 geeft de wijkraad aan dat de momenteel geschetste scenario's uitgaan van een verhoging tot het uitgiftepeil. Dit uitgangspunt beperkt de mogelijke oplossingen. We willen hierbij drie belangrijke punten onder de aandacht brengen: Ten eerste dat we als Gemeente samen met eigenaren aan een strategie werken om de wijk uiteindelijk toekomstbestendig te maken, dat betekent dat we streven naar een goed gefundeerde wijk. Hiernaast willen we ook een robuust watersysteem en woningen die toekomstbestendig zijn — bijvoorbeeld goed geïsoleerd en voorbereid op andere energiebronnen. Ten tweede, zoals ook in het debat in de commissie BWB en de Gemeenteraad aangegeven, kan het zijn dat de situatie in een blok extra aandacht vraagt om maatwerk en het afwijken van het uitgiftepeil. Al betekent het dat het eerder om centimeters dan decimeters gaat. En ten derde de vraag om een tijdlijn door de wijk heen. Dat komt tegemoet aan de oproep van de wijkraad van punt 19 dat één uitgiftepeil op één datum misleidend is. Op basis van de inmeting en andere criteria communiceren we deze tijdlijn.

Woningmarkt

De wijkraad deelt in punten 20 en 21 haar reflecties op de woningmarkt en transparantie over de problemen. Hoewel de meldingsplicht een basis biedt voor transparantie, deel wij de analyse dat dit instrument alleen niet volstaat om de huidige informatie-asymmetrie op de woningmarkt volledig weg te nemen. Als gemeente hebben wij over de specifieke



situatie in Bloemhof echter wel gecommuniceerd dat de geplande rioolvervanging en ophoging forse consequenties hebben. Op basis van de mate van verzakking kan een realistische inschatting worden gemaakt van de verwachte kosten voor funderingsherstel of zelfs voor sloop en nieuwbouw wanneer herstel economisch niet langer verantwoord blijkt.

Het feit dat deze informatie bij transacties niet, of niet in het juiste financiële toekomstperspectief wordt geplaatst, vinden wij zeer zorgwekkend. Het risico is groot dat kopers onwetend een zogenaamde 'kat in de zak' kopen leidt tot grote financiële onzekerheid, stress en verdriet wanneer bewoners geconfronteerd worden met de noodzaak tot ingrijpende investeringen die zij niet hadden voorzien. Dit alles wordt versterkt door het gebruik van ouderdomsclausules, wat de juridische aansprakelijkheid van verkopers na verkoop bemoeilijkt en risico's vaak eenzijdig bij de koper legt.

Om dit marktfalen te doorbreken, werkt de gemeente Rotterdam binnen de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek samen met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), financieringsorganisaties, taxateurs en makelaars aan eenduidige kaders. Deze moeten leiden tot een gelijk speelveld als het gaat om aan- en verkoop van woningen met een kwetsbare fundering, zodat zowel kopers als hypotheekverstrekkers vooraf exact begrijpen wat zij kopen en financieren.

Stedelijk beleid

Bij punt 22 vraagt de wijkraad om stedelijk beleid voor woningen zonder paalfunderingen. De ervaringen in wijken zoals Bloemhof illustreren de grote impact van bodemdaling en funderingsproblematiek op de volkshuisvesting en de leefbaarheid, wat vraagt om een integrale en stadsbrede aanpak.

De wijkraad roept bij punt 23 mede op basis van de vitaliteitsatlas op dat de markt deze problematiek niet op zal lossen. We danken de wijkraad voor deze boodschap. Vooruitlopend op de verdere uitwerking van de aanpak in Bloemhof heeft het College besloten uit de nog beschikbare gelden van de Regiodeal 2019 en het Volkshuisvestingsfonds alvast een bedrag van 16 miljoen euro te reserveren voor de al lopende Blokondersteuning, mocht daaruit op verzoek van eigenaren de wens tot aankoop door gemeente en/of sloop-nieuwbouw volgen. In de Gebiedsgerichte Leeraanpak funderingsproblematiek in Bloemhof wordt momenteel verkend of aanvullend middelen uit de financiële sector kunnen worden ingezet.

Bij punt 24 deelt de wijkraad zorgen van eigenaren over de voorgenomen plannen van de woningbouwcorporaties. Deze signalen zijn ons bekend. We hebben hierover vervolgspraken gemaakt met Woonstad Rotterdam.

In punt 25 merkt de wijkraad op dat het volgens haar niet wenselijk is om in het gebiedsambitiedocument voor Bloemhof-Midden een wijkbrede richting te kiezen. Daar hebben we in de brief (25bo003715) aan de raad over gezegd dat het gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden aanleiding was om direct duidelijkheid te geven voor de gehele wijk. Destijds was alleen het Gebiedsambitiedocument voor Bloemhof-Midden ter bespreking. Maar een dergelijke systeemkeuze geldt voor de gehele wijk. We hebben aangegeven dat in de toekomstige ruimtelijke producten te gaan verwerken. Door het nu breed te communiceren zijn alle eigenaren transparant op de hoogte.

In punt 26 adresseert de wijkraad versnippering door de wijk heen. We danken voor het delen van deze zorgen. Met de aangenomen moties gaan we daar graag mee aan de slag,



samen met de wijkraad. Waarbij het dilemma blijft, dat Bloemhof een wijk is die uit verschillende gebieden bestaat.

Bij punt 27: Hoewel wij zo de nuance in terminologie begrijpen, draait het bij zowel niet-onderheide panden als panden op houten palen in de kern om een gebrek aan draagvermogen van de fundering. Of de oorzaak nu ligt in het vergaan van houten palen of in de oorspronkelijke bouw op een slappe ondergrond, in beide gevallen is het huidige draagvermogen ontoereikend.

Voor de technische ingrepen die nodig zijn om cascoschade te beperken of een pand bestand te maken tegen omgevingscondities, is 'funderingsherstel' in de volksmond en de vastgoedketen de algemeen geaccepteerde term. Om de transparantie te bevorderen en verwarring te voorkomen, blijft de gemeente deze term gebruiken voor zowel het aanbrengen van een paalfundering bij een niet-onderheid pand als het vervangen van een bestaande houten paalfundering. De door u terecht onderstreepte gedeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid zit voor ons niet in de gekozen terminologie, maar in de erkenning dat de bodemdaling in Bloemhof ons gezamenlijk dwingt tot actie.

Bij punt 28 vraagt de wijkraad aandacht om de komende jaren de wijk te blijven onderhouden en kleine verbeteringen te blijven doen. Dat signaal nemen we ter harte.