

Annotatie Verzameldebat Funderingskwestie en Bloemhof

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb002559
Datum: 8 april 2025
Betreft: Verzameldebat Funderingskwestie en Bloemhof
BWB-Vergadering: 16 april 2025

Ter inleiding

In april wordt in BWB uitgebreid aandacht besteed aan de funderingskwestie en Bloemhof:

- Op 15 april vindt een beeldvormende avond plaats, met een technische sessie en een inspreeksessie over funderingsproblematiek in het algemeen en de wijk Bloemhof in het bijzonder.
- Op 16 april staat het verzameldebat over de funderingskwestie en Bloemhof op de agenda. Daarbij wordt ook de NPRZ Pijler Wonen betrokken, die, o.a. in het licht van de funderingsproblematiek die op Zuid speelt en het wegvallen van Rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds, wordt aangescherpt. Tevens wordt in diezelfde vergadering gesproken over de nota van uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland, waar o.a. vanwege funderingsproblematiek wordt ingezet op sloop/nieuwbouw.
- Op 23 april staat het ambitiedocument Tarwebuurt op de agenda waar eveneens vanwege funderingsproblemen wordt ingezet op sloop/nieuwbouw.

Daarmee staat BWB in april grotendeels in het teken van het overkoepelende thema funderingsproblematiek.

Doel van en routekaart voor de bespreking

Het doel van het verzameldebat over de Funderingskwestie en Bloemhof is om de volgende drie onderwerpen met wethouders Zeegers, Lansink-Bastemeijer en Versnel te bespreken:

1. Funderingsproblematiek in het algemeen (*ter bespreking, met name met wethouders Zeegers en Lansink-Bastemeijer*)
2. De Regeling van Werkzaamheden Engberts e.a. over Bloemhof en het Volkshuisvestingsfonds, inclusief NPRZ Pijler Wonen (*ter bespreking, met name met wethouders Zeegers en Versnel*)
3. Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden (*ter advisering, met name met wethouders Zeegers en Lansink-Bastemeijer*)

Voorgesteld wordt om het debat met de wethouders langs deze drie blokken te voeren.

Tot slot dient BWB te adviseren over de afdoening van motie van Dommelen Wie gaat die 18 miljard betalen? ([25bb001509](#)).

Kernpunten

- De vraag ligt voor hoe de grote uitdaging van funderingsproblemen, bodemdaling, opgaven in de ondergrond en verbetering van de woningvoorraad in Rotterdamse wijken op integrale wijze kan worden aangepakt.
- Het verzameldebat van 16 april richt zich op de funderingskwestie in het algemeen en de aanpak in de wijk Bloemhof in het bijzonder. Tevens wordt hierbij de NPRZ Pijler Wonen betrokken, die, o.a. in het licht van de funderingsproblematiek die op Zuid speelt en het wegvallen van Rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds, wordt aangescherpt.
- De aanpak van de funderingskwestie wordt een traject van de lange adem, met een tijdshorizon tot minstens 2050. De bespreking op 16 april biedt de raad de gelegenheid om kaders mee te geven voor de aanpak en om met het college het gesprek te voeren over de wijze waarop de raad daarover geïnformeerd en betrokken blijft.

Toelichting

Blok 1: Funderingsproblematiek in het algemeen

- Rotterdam, evenals andere steden in Nederland, staat voor de uitdaging om een verouderde woningvoorraad, funderingsproblemen, bodemdaling en opgaven in de ondergrond zoals het vernieuwen van de riolering en andere vitale systemen aan te pakken.
- Naar schatting staan eigenaren van particuliere woningen in Rotterdam voor een opgave van ongeveer 18 miljard euro aan investeringen in funderingsherstel, verduurzaming, aardgasvrij maken en onderhoud tot aan 2050. Op 28 augustus 2024 heeft in de commissie BWB een eerste gesprek plaatsgevonden over funderingsproblematiek, dit naar aanleiding van de motie Van Dommelen 'Wie gaat die 18 miljard betalen?' ([23bb007535](#)).
- De voornaamste oorzaken van funderingsschade bij panden in Rotterdam die gebouwd zijn op een houten paalfundering zijn overbelasting en (cumulatieve) droogstand.
- In dit algemene blok kan aandacht uitgaan naar onderwerpen als:
 - Aanpak problematiek in algemene zin;
 - Rol van de gemeente Rotterdam daarin;
 - Rollen van andere bestuursorganen (Rijk, provincie, waterschappen), andere betrokken partners (corporaties, banken) en de samenwerking daartussen
 - Bestuurlijke Top Toekomstbestendig Wonen in de Bestaande Stad;
 - Ondersteuning van woningeigenaren met funderingsproblemen;
 - Financiële aspecten (waaronder fondsen);
 - Preventie;
 - Wijken in Rotterdam die te maken hebben met funderingsproblematiek en beoogde aanpak aldaar;
 - Tijdspaden en betrokkenheid en rol raad daarin.
- Voor dit deel van het verzameldebat liggen geen raadsvoorstellen voor waarop de raad een besluit dient te nemen.

Blok 2: Regeling van Werkzaamheden Engberts e.a. over Bloemhof en het Volkshuisvestingsfonds, inclusief NPRZ Pijler Wonen

- In wethoudersbrief [\[24bb008684\]](#) is medegedeeld dat Rotterdam 11 miljoen euro uit het Volkshuisvestingsfonds van minister Keijzer misloopt. Dit geld was onder meer bedoeld voor het slopen en vervangen van vijftig woningen in de wijk Bloemhof die met verzakkingen te maken heeft. In de actualiteitenraad van 13 maart is hierover reeds een debat gevoerd n.a.v. een [actua-aanvraag](#) van de heer Engberts.
- De RvW Engberts e.a. heeft ook betrekking op de NPRZ Pijler Wonen. Om die reden wordt voorgesteld om ook de NPRZ Pijler Wonen hierbij te betrekken.
- Het college stelt, mede in het kader van de funderingskwestie en de opgave om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, een aanscherping voor op de NPRZ Pijler Wonen. De bestuurlijke top van 25 november en de Woontop van 11 december heeft bijgedragen aan deze aanscherping.
- Binnen NPRZ Pijler Wonen wordt ingezet op een grondige aanpak van de problematische particuliere voorraad, met als doel de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en de woningdifferentiatie te vergroten.
- Als gevolg van diverse uitdagingen, zoals de stapeling van fysieke opgaven (waarbij funderingsvraagstuk i.c.m. bodemdaling is urgenter geworden) en financiële ontwikkelingen (zoals het wegvallen van Rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds) is het college van mening dat een aanscherping nodig is. Deze aanscherping wordt gezocht door:
 - meer focus te leggen op handhaving op slecht verhuurderschap om de woonsituatie in de particuliere voorraad te verbeteren;
 - meer focus te leggen op het ondersteunen van eigenaren om hun woning zelf toekomstbestendig te maken (aanpak fundering, verduurzaming, vergroten etc);
 - Meer focus te leggen op grootschalige gebiedsaanpak uitgaande van sloop-nieuwbouw en verdichting;

- minder focus te leggen op gemeentelijke aanpak, waarbij gemeente zelf aankoopt, verbetert en vergroot of samenvoegt en verkoopt.
- Tevens wordt, als vervolg op de Woontop, door de gemeente i.s.m. het Rijk, de corporaties in het NPRZ en het programmabureau NPRZ gewerkt aan afspraken over een vervolgaanpak voor de woonopgave op Zuid, te verwachten voor de zomer van 2025.
- In dit blok kan aandacht uitgaan naar onderwerpen als:
 - Financiële uitdagingen als gevolg van het wegvallen van Rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds evenals het mislopen van de vierde tranche van €11 mln;
 - De aanscherping van de NPRZ Pijler Wonen en de gevolgen hiervan voor gemeente, bewoners en corporaties;
 - De stapeling van fysieke opgaven op Zuid, mede door bodemdaling en funderingsproblemen;
 - De voortgang in de uitvoering van de NPRZ Pijler Wonen;
 - Inzet van de gemeente in de te maken afspraken met Rijk en corporaties over de vervolgaanpak op Zuid;
 - De betrokkenheid van bewoners.
- Voor dit deel van het verzameldebat liggen geen raadsvoorstellen voor waarop de raad een besluit dient te nemen.

Blok 3: Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden

- De wijk Bloemhof is een van de wijken die met funderingsproblematiek te maken heeft. De problematiek speelt in de gehele wijk. Specifiek voor het deel Bloemhof-Midden ligt een gebiedsambitiedocument als Raadsvoorstel voor.
- Het gebiedsambitiedocument bevindt zich in de beginfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. De raad is in deze fase besluitvormend orgaan. Deze fase raakt aan de kaderstellende rol van de raad. Het door het college voorgestelde besluit is om het gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden vast te stellen. Onderdeel van dit ambitiedocument is een ontwikkelrichting, o.a. met renovatie en sloop, gericht op een toekomstbestendig wijkdeel in 2050. Financiële dekking voor de gepresenteerde procesmatige stappen voor het vervolg komt vanuit de NPRZ-middelen.



Verkenning	Verdieping	Voorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Omgevingsplan/buitenplanse omgevingsactiviteit, Bouwplan

- Tevens deelt het college met dit document het principebesluit van het college mee om de gehele wijk Bloemhof naar uitgiftepeil te brengen (d.w.z. ophogen naar de officieel vastgestelde hoogte ten opzichte van NAP, in het geval van Bloemhof betekent dat ophoging van de straten na rioolvervanging met ca. 50 cm, hetgeen ook gevolgen heeft voor de woningen aldaar) waardoor het in 2050 een toekomstbestendige wijk moet zijn. Op dit punt ligt geen ontwerpbesluit voor maar stelt het college voor dat de raad kennisneemt van dit principebesluit. De vraag is welke rol de raad bij dit principebesluit heeft.
- Het college heeft bij dit principebesluit vijf scenario's afgewogen en heeft gekozen voor het in samenhang bezien van vastgoed en buitenruimte en tijd nemen voor de transitie. Andere scenario's waren niets doen, later invulling geven aan de aanpak, onverkort teruggaan naar het uitgiftepeil en openbare ruimte en rioolsystemen aanpassen op het vastgoed.
- Er zijn verschillende brieven van de Wijkraad Bloemhof ontvangen. Daarnaast heeft de commissie de correspondentie opgevraagd die vanuit de gemeente naar de bewoners is gegaan.
- In dit blok van het verzameldebat kan aandacht uitgaan naar onderwerpen als:
 - Het ambitieniveau voor Bloemhof-Midden in relatie tot de bredere funderingskwestie;

- Keuzes in het gebiedsambitiedocument voor Bloemhof-Midden;
- Aanpak in de rest van de wijk;
- Het principebesluit van het college om gehele wijk Bloemhof naar uitgiftepeil te brengen en de vraag welke rol de raad in dit principebesluit heeft;
- De afwegingen bij de keuze voor het scenario om in samenhang vastgoed en buitenruimte te bezien en tijd te nemen voor de transitie;
- De adviezen van de wijkraad;
- Participatie met bewoners;
- De gevolgen voor bewoners;
- De communicatie van de gemeente richting bewoners.

Te bespreken stukken

Blok 1: Funderingsproblematiek in het algemeen

- Wethoudersbrief Zeegers van 8 januari 2025 over Bestuurlijke top, grondwater- en funderingsproblematiek ([25bb000040](#) met bijlage [25bb000041](#))
- Collegebrief van 3 maart 2025 met Afdoeningsvoorstel motie van Dommelen Wie gaat die 18 miljard betalen? ([25bb001509](#))

Daarbij betrekken

- Wethoudersbrief Zeegers van 15 oktober 2024 met afdoeningsvoorstel toezegging over Funderingsproblematiek en erfpacht – verschillen met andere gemeenten ([24bb007022](#) met bijlage [24bb007023](#))
- Brief van VNG van 21 februari 2025 over Woontop en Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties ([25bb001417](#))
- Beantwoording vragen Van der Velden over Schade door klimaatverandering op €10.000.000.000 ([25bb001173](#))

Blok 2: Regeling van Werkzaamheden Engberts e.a. over Bloemhof en het Volkshuisvestingsfonds, inclusief NPRZ Pijler Wonen

- Wethoudersbrief Zeegers en Versnel van 21 maart 2025 over reactie RvW Bloemhof en het Volkshuisvestingsfonds ([25bb002007](#))
- Aanvraag Regeling van Werkzaamheden Engberts e.a. over Bloemhof en Volkshuisvestingsfonds ([24bb008887](#))

Daarbij betrekken

- Wethoudersbrief Zeegers over afschrift brief over beslissing 4e tranche Volkshuisvestingsfonds ([25bb000923](#)) inclusief bijlage ([25bb000924](#))
- Collegebrief over Voortgangsrapportage NPRZ 2023 ([24bb005009](#)) inclusief bijlagen ([24bb005010](#)) en ([24bb005011](#))
- Collegebrief over aanscherping inzet pijler Wonen NPRZ ([25bb001232](#))
- Collegebrief over Toekomstperspectief Lombardijen ([25bb000996](#))

Blok 3: Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden

- Raadsvoorstel van 18 maart 2025 over Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden en toekomstbestendig Bloemhof ([25bb001927](#) met bijlagen [25bb001928](#), [25bb001929](#) en [25bb001930](#))

Daarbij betrekken

- Wijkraadadvies van 21 oktober 2024 van wijkraad Bloemhof over Herinnering op ongevraagd advies Rol gemeente, Overheid bij bodemdaling ([24bb007263](#))
- Wethoudersbrief Zeegers van 31 oktober 2024 aan wijkraad Bloemhof over herinnering op ongevraagd advies Rol gemeente, Overheid bij bodemdaling ([24bb007485](#))

- Wijkraadadvies van wijkraad Bloemhof van 20 maart 2025 over besluit ophoging buitenruimte ([25bb002005](#))
- Wijkraadadvies van wijkraad Bloemhof van 20 maart 2025 over proces bodemdaling en uitgiftepeil ([25bb002006](#))
- Wijkraadadvies van wijkraad Bloemhof van 25 maart 2025 over toelichting Proces en Bevoegdheden Gemeenteraad ([25bb002135](#))
- Wijkraadadvies van Wijkraad Bloemhof van 25 maart 2025 over ongevraagd advies inzake Communicatie Uitgiftepeil en Leefbaarheid ([25bb002139](#))
- Afschrift brief wijkraad Bloemhof met ongevraagd advies over onjuiste informatie m.b.t. Gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden ([25bb002400](#))
- Afschrift brief wijkraad Bloemhof met ongevraagd advies over uitgiftepeil in Bloemhof ([25bb002401](#))
- Afschrift brief wijkraad Bloemhof over bindendheid Principebesluit Uitgiftepeil ([25bb002516](#))
- Afschrift brief wijkraad Bloemhof over Besluitvorming Gemeenteraad ([25bb002517](#))

Verdere procedure

Na bespreking dient BWB te adviseren over de afdoening van motie van Dommelen Wie gaat die 18 miljard betalen? ([25bb001509](#)) en over de verdere besluitvorming. Voor het gebiedsambitiedocument Bloemhof-Midden gaat het om een raadsbesluit, voor de overige kwesties niet. Behandeling is in principe voorzien in de raad van 15 mei en kan als samenhangend geheel worden geagendeerd; een regulier debat of tweeminutendebat zijn in dat geval de meest geschikte varianten.