



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Beantwoording Ongevraagd
advies Proces en communicatie Bloemhof

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Handhaving, Buitenruimte,
Mobiliteit/ Klimaat, Bouwen en Wonen
Portefeuillehouder:
Pascal Lansink-Bastemeijer
Chantal Zeegers

Van: T. Heijkoop
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: D2503-172693 en D2503-172903
Ons kenmerk: M2504-329 - 25bo004746

Datum: 15 april 2025

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Wijkraad Bloemhof
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Beste leden van de wijkraad,

Hartelijk dank voor uw ongevraagde advies over de communicatie over het uitgiftepeil. Het geeft de betrokkenheid aan van de wijkraad bij de ontwikkelingen in uw wijk. Sinds 2023 heeft de gemeente regelmatig informeel en formeel met u gesproken over de bodemdaling en de gevolgen die dat heeft voor Bloemhof. In januari heeft de gemeente een technische sessie georganiseerd om de wijkraad goed te informeren over het vervangen van het riool, terug naar uitgiftepeil en de gevolgen daarvan.

De gemeente wil dat bewoners veilig en gezond in Bloemhof kunnen blijven wonen. Het riool in Bloemhof is verouderd. Normaal gesproken zou dit betekenen dat het riool vanaf 2030 vervangen zou moeten worden. Maar vanwege de enorme omvang van deze opgave voor Bloemhof en om meer tijd te creëren voor de gemeente en bewoners, hebben we er bewust voor gekozen om dit met 10 jaar uit te stellen. Daarom heeft de gemeente zich ten doel gesteld om het riool tussen 2040 en 2050 te vervangen.

Bij de vervanging van het riool worden de straten en pleinen opgehoogd. Daardoor kunnen regenwater en grondwater weer goed afgevoerd worden. Als de gemeente geen actie onderneemt met het riool, kunnen bewoners in de toekomst hun toilet niet meer doorspoelen. Of stroomt het regenwater en grondwater de woningen in.

De noodzakelijke vervanging van het riool bestaat naast het al langer bekende probleem van de bodemdaling in Bloemhof. De bodemdaling had ook al tot gevolg dat woningen naarmate de tijd verstrijkt verder verzakken en daardoor te maken hebben of krijgen met optrekkend vocht, schimmel, scheuren in muren, of regenwateroverlast in de kelder.

Zoals sinds 2023 besproken is, zijn huizen zonder heipalen zeer kwetsbaar voor deze problemen. Vroeg of laat hebben deze huizen een ingreep nodig waarbij ze onderheid worden. Om de nieuwe riolering van Bloemhof goed en robuust aan te kunnen sluiten op het stedelijke rioleringsnetwerk, moeten straten en pleinen, en daarmee ook de huizen, worden opgehoogd tot het zogeheten uitgiftepeil. Dat maakt de opgave voor huizen zonder heipalen nog urgenter.



Voor de eigenaren van deze huizen is dat een heftige en kostbare situatie. De gemeente heeft er bewust voor gekozen om bewoners hier zo snel mogelijk over te informeren. Het is begrijpelijk dat dit voor onrust en onzekerheid zorgt. Maar langer wachten was geen optie, want hoe eerder we zorgen dat iedereen op de hoogte is, hoe meer tijd er is om tot oplossingen te komen.

Ondanks dat woningeigenaren juridisch verantwoordelijk zijn voor de fundering van hun eigen woning, staan zij er niet alleen voor. De gemeente gaat eigenaren zo goed mogelijk ondersteunen bij het maken van een plan voor hun huis, zodat zij in de toekomst veilig en gezond kunnen blijven wonen in Bloemhof. Ondertussen zijn we als gemeente ook in gesprek met het Rijk over een Nationale Funderingsaanpak en met financiële instellingen over meer financieringsmogelijkheden voor eigenaren stadsbreed om hun woning inclusief fundering aan te pakken.

U heeft ons meerdere adviezen verstuurd. Op uw verzoek reageren we op korte termijn op een aantal kwesties voor het inspreken op 15 april en de bespreking in de commissie BWB op 16 april. Omdat we onze aandacht en tijd nu goed willen besteden voor het informeren van eigenaren, ontvangt u op een later moment een antwoord op de andere kwesties.

Verantwoordelijkheden en ondersteuning gemeente

Bloemhof is een van de eerste wijken in Nederland waar eigenaren zonder heipalen concreet worden geïnformeerd over de toekomst. Dat betekent dat we veel samen met de eigenaren moeten uitzoeken, omdat het nog niet eerder is gedaan in Nederland. De huidige juridische verantwoordelijkheden wijzen niet één verantwoordelijke aan. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor het water- en rioleringssysteem en voor de buitenruimte. Wanneer huizen niet goed onderhouden zijn stroomt het rioolwater niet goed weg. Dat is een gevaar voor de volksgezondheid in, en de leefbaarheid van Bloemhof. Voor eigenaren zonder heipalen is dat een boodschap met veel impact.

De gemeente kan de verantwoordelijkheden van eigenaren niet overnemen. De huiseigenaar is en blijft verantwoordelijk voor de woning. De gemeente ziet wel – mede o.b.v. gesprekken in de wijk – dat ondersteuning van eigenaren nodig is. Immers, zij hebben minimaal hun bouwblok nodig voor een oplossing. Daarom is besloten om van ‘informeren’ op te schuiven naar ‘ondersteunen’. Dat hebben wij kenbaar gemaakt aan de eigenaar-bewoners in communicatie en tijdens bewonersavonden.

Een van onze doelen is om eigenaren van bouwblokken te verenigen. Per bouwblok stappen we vervolgens samen met de eigenaren in een Join-fact finding (JFF) traject om samen onderzoek te doen naar opgaven en oplossingen. Het is een verdiepende vorm van participatie. Het wordt ingezet waar partijen consensus zoeken maar waar er weinig (onderling) vertrouwen is. Daarnaast vragen we eigenaren om mee te denken in een buurtcommissie over inhoudelijke thema's, de opgaven en de communicatie. Voor eigenaar-verhuurders werken we aan een verhuurderscommissie. De eerste deelnemers hebben zich al gemeld voor deze klankbordgroepen. Ook werken we zoals eerder in deze brief aangegeven samen met de financiële sector om financieel handelingsperspectief te ontwikkelen voor eigenaren.

Parallel aan dit alles zijn wij met uw wijkraad sinds januari 2024 in gesprek over de behoefte uit de wijk aan onafhankelijke ondersteuning, informatie of advies en hoe dit te organiseren.



De gemeente heeft samen met de corporaties budget beschikbaar gesteld om te verkennen wat de bewoners precies nodig hebben aan onafhankelijke ondersteuning. De verkenner levert binnenkort haar advies op. We zijn benieuwd naar het vervolg hierop.

Tijdslijn

U geeft aan dat u de gecommuniceerde planning onduidelijk vindt. De gemeente moet vanaf 2040 tot 2050 het riool vervangen. Wanneer de gemeente het riool vervangt, moeten de straten en pleinen worden opgehoogd.

Het gemeentelijk riool wordt doorgaans elke 60 jaar vervangen, dat zou in de meeste straten van Bloemhof vanaf 2030 zijn. Om eigenaren van huizen zonder heipalen meer tijd te geven om aan de slag te gaan met hun pand, stelt de gemeente de vervanging van het riool en de ophoging van de buitenruimte uit tot de periode tussen 2040 en 2050 (ondanks dat dit tot extra gemeentelijke kosten en risico's leidt). Zo is er meer tijd en kunnen eigenaren tussen 2025 en 2040 aan de slag met hun huis.

Een meer precieze planning is pas later mogelijk. Uit onderzoek moet blijken of er gebieden zijn waar de problematiek vraagt om een snellere aanpak dan andere gebieden in de wijk. Dan wordt dat meegenomen in de planning voor komende jaren.

Leefbaarheid komende periode waarborgen

Wij vinden de leefbaarheid voor komende jaren een belangrijk aandachtspunt waar we samen met de wijkraad, gemeentelijke onderdelen en corporaties oog voor moeten houden. Wij gaan graag met u in gesprek over hoe we dat op peil houden.

Communicatie

In de afgelopen periode is de gehele wijk Bloemhof breed geïnformeerd. Met onze communicatie probeert de gemeente zoveel mogelijk bewoners te bereiken. Dat doen wij via een breed scala aan inzet, onder andere via de Abri-bike met flyers, contact met sleutelpersonen en het warme netwerk, de gemeentelijke social-media kanalen, de projectnieuwsbrief Bloemhof, de projectwebsite rotterdam.nl/mijnbloemhof, en het participatieplatform Mijn.Rotterdam. De gemeente heeft specifiek eigenaren zonder heipalen een brief gestuurd en hen uitgenodigd voor de bewonersavonden. Omdat deze eigenaren maatregelen moeten nemen om aangesloten te blijven op het rioolnet. Met de woningbouwcorporaties hebben we afgesproken dat zij hun huurders informeren over de impact van het besluit op hun vastgoed. Uiteraard gaan we graag met u in gesprek over verbeterpunten in onze communicatieaanpak.

Niet investeren

Verder vraagt u ons wat niet investeren in de woning precies betekent, of we dat concreet kunnen maken. Dit verschilt bouwblok en soms zelfs per woning. Daarom maken we dit onderwerp van gesprek in de gesprekken met de eigenaren per bouwblok.

We vinden het als gemeente van belang om duidelijkheid te bieden welke (financiële) opgaven er voor de woningen spelen. Dan hebben de eigenaren de informatie om zelf de afweging te maken om bijvoorbeeld te sparen en geen grote spijtinvesteringen te doen.

Onzorgvuldige besluitvorming

U geeft aan dat het besluit om de buitenruimte uiterlijk tussen 2040 en 2050 op te hogen is genomen zonder dat het onderzoek (met corporaties en gemeente) naar de gevolgen is afgerond. U geeft aan dat normaal gesproken eerst een onderzoek wordt gedaan voordat een definitief besluit wordt genomen. We nemen aan dat u hierbij verwijst naar het nog lopende onderzoek van Aveco de Bondt.



Graag lichten we toe wat er wél onderwerp is van het onderzoek van bureau Aveco de Bondt en wat daar géén onderdeel van is.

Uitgangspunt voor het onderzoek is het vastgestelde beleid om bij rioolvervanging terug te gaan naar het uitgiftepeil. Dit is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Aveco de Bondt onderzoekt voor de gemeente en de corporaties Woonstad en Hef Wonen hoe het principebesluit om de openbare ruimte vanaf 2040 naar uitgiftepeil te brengen, samenvalt met de vastgoedopgaven van corporaties en overige opgaven in de wijk, zoals hittestress, vergroening, verduurzaming en andere kwesties.

U heeft al meermaals gevraagd om een integrale benadering in de wijk. Met het onderzoek van Aveco de Bondt wordt een eerste stap gezet naar invulling geven aan het wanneer; welk gebied kent de meeste urgentie? En de strategie; welke mogelijkheden zijn er voor welk gebied? Dat hebben we met elkaar 'de instrumentenkoffer' genoemd. Daar kunnen eigenaren met de gemeente mee aan de slag. Een precieze strategie per wijk of straat volgt dus niet als resultaat in het onderzoek, maar het onderzoek geeft wel handvatten om tot zo'n strategie te komen. Het onderzoek van Aveco de Bondt wordt openbaar gemaakt, zodat alle belanghebbenden daar kennis van kunnen nemen.

Verder noemt u de mogelijkheid om later dit jaar andere uitgangspunten op te nemen in het Water- en klimaatadaptatieprogramma (WKP). Het gehele watersysteem in Rotterdam is onder meer gebaseerd op het principe van uitgiftepeil, wat vastgesteld beleid is. Met dit uitgangspunt worden op dit moment keuzes gemaakt voor bijvoorbeeld vastgoedopgaven van corporaties (concreet: Pioen, Ranonkel).

Geen inspraak van bewoners

U geeft aan dat de gemeente eerder heeft aangegeven dat zij samen met bewoners een plan zouden maken. De wijkraad geeft aan dat door het besluit over de uitgiftepeilen die afspraak geschonden zou zijn. Verder geeft de wijkraad aan dat besluiten in samenspraak genomen zouden worden, maar dat dit in dit geval niet is gebeurd. En dat er geen overleg, inspraak of bespreking van feiten is geweest.

Het uitgiftepeil is een uitgangspunt in een door de gemeenteraad vastgesteld kader. Dat is, zoals hierboven beschreven, vastgesteld beleid en daarmee is participatie niet mogelijk. Het uitgiftepeil is één van de voorwaarden bij het vervangen van de riolering in Bloemhof en daarmee de toekomst van de wijk. Hoe daar te komen gaat de gemeente samen met bewoners, eigenaren en corporaties uitwerken, zoals hierboven is toegelicht.

We blijven graag intensief met u in gesprek over deze enorme opgave voor Bloemhof en hoe we de wijk samen met bewoners, nu en in de toekomst, veilig en de leefbaar kunnen houden.

Met vriendelijke groet,

Pascal Lansink-Bastemeijer
Wethouder Handhaving, Buitenruimte,
Mobiliteit

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen