



Senior Inspecteur Toezicht en Handhaving - Goed Huren en Verhuren (Particuliere woningmarkt)

Cluster Stadsontwikkeling

Ons aanbod

Werklocatie:	Op diverse locaties binnen de regio Rotterdam
Startdatum:	Uiterlijk maart 2021
Aantal medewerkers:	4
Uren per week:	32-36 uur
Duur opdracht:	T/m 31-12-2021
Verlengingsopties:	2x 6 maanden
FSK:	10
Detavast:	n.v.t.
Geschikt voor ZZP-ers:	Ja
Tariefrange:	€70-€80
Verhouding prijs/kwaliteit:	30% - 70%

Jouw functie

Als Senior inspecteur Toezicht en Handhaving draag jij je steentje bij aan de ontwikkelingen binnen het actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam. De inspecteur pakt illegale situaties op de particuliere woningmarkt aan in de meeste kwetsbare wijken van Rotterdam. Dit doe je zelfstandig en in afstemming met verschillende partners die ook in de wijken aanwezig zijn en zich inzetten voor goed verhuurderschap.

Gemeente als marktmeester

We hebben geconstateerd dat diverse zaken niet goed gaan. Verhuurders vragen torenhoge huren voor woningen die dat niet waard zijn, laten het noodzakelijke onderhoud achterwege, of laten veel te veel mensen in een woning wonen. Ook zijn er andere misstanden, soms ook door huurders veroorzaakt.

De gemeente wil misstanden op de particuliere woningmarkt aanpakken. Ook willen we ervoor zorgen dat particuliere woningen binnen het sociale segment betaalbaar en beschermd blijven voor de mensen die particulier huren. Rotterdam doet dit onder meer door het informeren en aanspreken van huurders en verhuurders over hun rechten en plichten. En te handhaven waar nodig.

Onder marktmeesterschap verstaan we het creëren van een gelijk speelveld tussen huurders, verhuurbemiddelaars en verhuurders. We vinden het daarbij belangrijk dat alle partijen hun rechten en plichten kennen én geholpen of gedwongen worden hun rechten te halen en hun plichten na te komen. Met 25 maatregelen uit het Actieplan Goed Huren en Verhuren moeten de misstanden worden aangepakt. Met extra aandacht voor de wijken Carnisse, Oud Mathenesse, Oud Charlois, Tarwewijk, Bloemhof en Hillesluis.



De opdracht voor de inspecteur in het Actieplan Goed Huren en Verhuren ligt in de handhaving. Je bent dagelijks aanwezig in één van de genoemde wijken: je bent zichtbaar, benaderbaar en bereikbaar voor huurders, verhuurders en verhuurmakelaars. Je ontvangt en signaleert zelfstandig misstanden en pakt deze aan.

Er zijn verschillende aspecten van huren en verhuren op de particuliere woningmarkt. In de rol van inspecteur zal je ook hiermee te maken hebben. Als onderdeel van deze opdracht aan jou en de collega inspecteurs de taak om te onderzoeken welke nieuwe vaardigheden deze taak met zich meebrengt en hoe de rol van inspecteurs ingevuld moet worden. Je doet dit 'on the job': je gaat direct aan de slag, doet nieuwe inzichten op en verwerkt deze inzichten in je werkprocessen. Daarnaast zorg je ook voor de aanpak van het achterstallige onderhoud.

Jouw profiel

Wat verwachten we van de opdrachtnemer?

Wij streven naar het in minnelijk overleg bereiken van afspraken omtrent het wegwerken van achterstallig onderhoud en van andere misstanden. Jij bezit de juiste communicatieve vaardigheden om dit te bereiken. Als het moet, kun je aanschrijvingsbesluiten maken en uitvoeren, en weet hoe je een uitvoering van gemeentewege realiseert.

Wet- en regelgeving is de basis voor je werk, maar geen doel op zich. Het is wel belangrijk dat je de regels kent en deze kunt interpreteren. Jij bent gericht op het vinden van oplossingen, kijkt breder dan alleen het naleven van de regels, werkt samen met andere disciplines en hebt een antenne voor bestuurlijk gevoelige zaken. Opdrachtnemer is in staat om met een afstand naar zijn/haar werk te kijken, planmatig te werken en zijn/haar bevindingen op te schrijven in heldere adviezen en duidelijke taakomschrijvingen.

Opdrachtnemer kan deze opdracht zelfstandig uitvoeren zonder aansturing van een leidinggevende, maar in nauwe samenwerking met de collega's van het projectteam Goed Huren en Verhuren. Opdrachtnemer staat hierbij in nauwe verbinding met de projectleider Goed Huren en Verhuren en sluit met zijn/haar werkzaamheden aan op de behoeften van het project Goed huren en verhuren in Rotterdam.

Eisen

- Minimaal een afgeronde mbo-opleiding, in de richting van bouwkunde met minimaal zeven jaar werkervaring binnen de gevraagde of een soortgelijke rol opgedaan in de afgelopen 10 jaar óf een afgeronde hbo-opleiding, in de richting van bouwkunde met minimaal vijf jaar werkervaring binnen de gevraagde of een soortgelijke rol opgedaan in de afgelopen zeven jaar
- In het bezit van een ABW 1 diploma
- Je hebt actuele kennis van het Bouwbesluit, bouw-/brandveiligheid en handhaving
- Goede digitale vaardigheid en thuiswerkproof

Wensen

- In het bezit van een ABW 2 diploma
- In de rol van inspecteur WABO of een vergelijkbare rol ervaring opgedaan bij een gemeente met meer dan 100.000 inwoners
- Gebiedskennis van Rotterdam



Competenties

- Resultaatgericht
- Integriteit
- Flexibel
- Adviesvaardig
- Omgevingsbewust: gevoel voor bestuurlijke verhoudingen
- Communicatief vaardig; zowel mondeling als schriftelijk
- Zelfstandig
- Plannen en organiseren
- Kwaliteitsgericht
- Analytisch

De afdeling

De afdeling Bouw- en Woning Toezicht (BWT) wil nadrukkelijk een bijdrage leveren aan de doelen van een aantrekkelijke en veilige stad met een hoge bouwkundige en ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam en flexibel gebruik. Het kinderdagverblijf van vandaag is het zorghotel van morgen!

BWT bewaakt de kwaliteit van de gebouwde omgeving met als uitgangspunt de ondergrens van de regels. Tegelijkertijd is het een uitdaging de partijen die (ver)bouwen in de stad uit te nodigen, te verleiden en te prikkelen naar de opgave te kijken vanuit een uitgekende, lange termijnvisie. Dat levert een gebouw op dat nog bruikbaar en nog duurzamer is.

Om dit alles mogelijk te maken zet BWT haar excellente kennis van de regelgeving in op het gebied van onderhoud, verduurzamen, bouwen, beheer en slopen en combineert deze met de proactieve aandacht voor goede ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. Bij deze inzet wordt steeds gezocht naar de balans tussen de toepassing van de regels en het te bereiken resultaat. Daarbij wordt het experiment niet geschuwd.

BWT levert inzet op vele fronten en diverse bestuurlijke niveaus (lokaal, provinciaal, regio en landelijk). Voorbeelden zijn de Programmatische aanpak particuliere woningvoorraad vanuit het programma Nationaal Programma Zuid, de stedelijke aanpak Goed Huren en Verhuren, het uitvoeringsprogramma Funderingsherstel en diverse overige producten zoals de bestuurlijke aanpak hennep, diverse overige vergunningen en de bijdrage aan de college doelstellingen onder andere wat betreft dienstverlening, naleving (melding achterstallig woningonderhoud en illegale bouw) en het doel elk jaar minstens 3000 woningen te bouwen in de stad.

Daarnaast voert zij ook de wettelijke taken op het gebied van de vergunningverlening en de monumentenzorg uit.

Onze organisatie

Stadsontwikkeling bouwt aan een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad, met hart voor Rotterdam en de mensen die er komen, wonen en werken. Wij initiëren en begeleiden ruimtelijke en economische investeringen in Rotterdam. Daarbij zijn wij zowel publiek ontwikkelaar als kwaliteitsbewaker. Met gericht verkeersbeleid en een duurzame infrastructuur houden we Rotterdam bereikbaar. Door regels te handhaven zorgen we dat Rotterdammers veilig en aangenaam kunnen wonen. En met ons vastgoed huisvesten wij belangrijke publieke diensten en voorzieningen. Stadsontwikkeling geeft - samen met private en publieke partners - vorm aan de stad en houdt de stad in vorm.