



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling VG Commercieel
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
T.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
Cluster Stadsontwikkeling

Dit document is openbaar gemaakt middels besluit 25bb000467 dd. 300125

Subject: Voorstel gesprekken tussen Stichting Ontdekhoek en Vastgoed Rotterdam.

Rotterdam, 30 mei 2024

Geachte heer [REDACTED] beste [REDACTED]

Naar aanleiding van het gesprek van afgelopen vrijdag 24 mei, doe ik je hierbij een notitie toekomen wat als basis zou moeten dienen voor de komende gesprekken tussen ons. Ons inziens hebben we een aantal punten te bespreken. Met als doel, de relatie tussen de Ontdekhoek en de gemeente Rotterdam positief te bestendigen en een streep te zetten onder het verleden.

Wij noemen hier expliciet de gemeente Rotterdam als gesprekspartner, en niet Vastgoed Rotterdam, daar er punten van gesprek zijn waar Vastgoed wellicht een begeleidende rol en of een adviserende rol kan spelen, maar waar andere organisaties binnen de gemeente Rotterdam wellicht formeel beslissingsbevoegd zijn. De te bespreken punten welke niet formeel bij Vastgoed horen zijn echter wel integraal onderdeel van de definitieve beslissing of er een duidelijk toekomstperspectief is zodat de Stichting Ontdekhoek de activiteiten voorzet in Rotterdam of de activiteiten beëindigd.

De volgende thema's zijn door ons geïdentificeerd en maken integraal onderdeel van de weging:

1. Vraagstuk Vastgoed Huurovereenkomst (contracttermijn 07 juli 2017 t/m 30 juni 2022, tweede contracttermijn eindigend op 12 april 2024).
2. Vraagstuk Vastgoed Betalingsregeling voorstel
3. Vraagstuk Vastgoed omtrent nieuw huurovereenkomst.
4. Vraagstuk Vastgoed (Onderhoud, veiligheid, duidelijkheid omtrent afspraken) Wat is er nu eigenlijk gebeurd dat we in deze situatie zijn beland?
5. Vraagstuk MO/Onderwijs omtrent positionering van de Ontdekhoek van Commercieel vastgoed naar MO vastgoed, (subsidiering van de huisvestingskosten).
6. Vraagstuk Vastgoed is er ruimte om te groeien?



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

7.Vraagstuk zijn we iets vergeten?

Tenslotte, gelet op de ernst van een aantal van bovengenoemde punten hebben we de beslissing genomen, de betaling van de huur van de Schuttersweg 76 gedurende de rest van het jaar op pauze te zetten en eerst dan weer op te starten indien er van een constructieve samenwerking gesproken kan worden. Daar indien we er niet samen uitkomen, het feitelijk het einde betekent van de Ontdekhoek in Rotterdam. De paar maanden huur die dan niet betaald zijn, kunnen dan worden toegevoegd aan het dossier.

Graag ontvangen wij een uitnodiging voor de start van deze gesprekken, zodat een aanvang kan worden gemaakt met de weg naar voren en hopelijk afsluiten van het verleden.

We horen graag van je.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Ontdekhoek Rotterdam-Rijnmond

Dhr. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Bijlagen: Vraagstuk inzake Stichting Ontdekhoek en Vastgoed



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

Bijlage 1) 1.Vraagstuk Vastgoed Huurovereenkomst (contracttermijn 07 juli 2017 t/m 30 juni 2022, tweede contracttermijn eindigend op 12 april 2024).

De Stichting Ontdekhoek Rotterdam-Rijnmond huurt een pand (Schuttersweg 76, 3034 RN, Rotterdam) van de gemeente Rotterdam, afdeling vastgoed. De huurovereenkomst Kantoorroimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW, Contractnummer: 01005105, debiteur 26752. Eerste contracttermijn 07 juli 2017 t/m 30 juni 2022, tweede contracttermijn eindigend op 12 april 2024.

De Stichting Ontdekhoek heeft een dispuut met de gemeente Rotterdam, afdeling Vastgoed inzake de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst van het vorige pand (Crooswijkseweg 36) en het huidige pand (Schuttersweg 76). Dit dispuut staat los van de zaak bij de Kantonrechter. De zaak bij de kantonrechter is geïnitieerd door de gemeente Rotterdam, vastgoed, met als inzet, de ontbinding van de huurovereenkomst 01005105 waarbij de ontbinding van de huurovereenkomst per 12 april, door de rechterlijke uitspraak is gedaan.

Het dispuut betreft de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst, de hoogte van de huur, niet uitgevoerd onderhoud, slechte staat van het pand, uitval apparatuur, onjuiste administratie, ontstaan van levensgevaarlijke situaties, sluiting van het pand, het niet uitvoeren van onderhoud, het achterhouden van (veiligheids)informatie, het intimideren van het bestuur, het in gevaar brengen van bezoekers van het pand, het geven van valse verklaringen, het intimideren van veiligheidsinspecteurs, etc.

Ten behoeve van verdere afhandeling van dit dossier is dit feitenrelaas opgesteld. Met dit feitenrelaas is ook een lijst van handelen opgesteld door medewerkers van de afdeling vastgoed. Dit feitenrelaas dient als basis voor bespreking van de validiteit van de huurovereenkomst.

Geen onderhoud uitgevoerd maar wel aangegeven door vastgoed (Crooswijkseweg 36): De Stichting Ontdekhoek Rotterdam-Rijnmond is in 2017 het huidige pand op de Schuttersweg 76 terecht gekomen, nadat het overhaast het vorige pand aan de Crooswijkseweg 36 moest verlaten toen dit niet meer mocht worden gebruikt (onbewoonbaar verklaard). Ook dit pand was in eigendom van de afdeling vastgoed. Bij dit voorgaande pand werd door Vastgoed ook al geen onderhoud gepleegd en heeft de Rijksrecherche de Ontdekhoek benaderd inzake de fraude door medewerkers van Vastgoed in de zaak van het Waterfront om te bezien of er enig verband was met de situatie bij de Ontdekhoek. Ook hier bleek er sprake te zijn van onregelmatigheden en het melden van onderhoud wat niet was uitgevoerd door vastgoed. De facturen die de



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

Ontdekhoek heeft gekregen kloppen niet, daar er nimmer onderhoud is uitgevoerd aan het pand. Hierdoor zijn de facturen die aan de Ontdekhoek zijn gestuurd voor dit pand incorrect.

Op verzoek van de officier van Justitie is destijds gevraagd of men de teveel betaalde huur (i.v.m. ontbreken van uitgevoerde onderhoud) onderhands kon schikken met de afdeling vastgoed.

“Verbatim door de Rijksrecherche ” “We zijn bezig het Waterfront dossier te sluiten, de officier van justitie heeft hier geen zin in, om dit nog toe te voegen.”

Geen onderhoud uitgevoerd maar wel aangegeven door vastgoed (Schuttersweg 76): Het pand is nog nooit onderhouden, zoals dat is overeengekomen. Niet sober, niet doelmatig. Het pand wordt al jaren aan de Ontdekhoek verhuurd conform huurovereenkomst kantoorruimte, en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW. Als onderdeel van de huurovereenkomst is een onderhoudswijzer en een onderhoudsprogramma integraal onderdeel van deze huurovereenkomst. Echter wederom is hier nooit uitvoering aan gegeven. Noch is er gehoor gegeven aan de geconstateerde klachten bij de overdracht van het pand in 2017.

Na het afsluiten van het huurcontract voor het huidige pand aan de Schuttersweg 76 in 2017 is er geen onderhoud en nauwelijks controle meer gepleegd aan het pand, terwijl daar wel in het huurcontract over wordt gesproken en afspraken staan. Alle gebreken zijn nog van voor de overdracht en daardoor de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Ook alle andere niet uitgevoerde werkzaamheden zijn conform het demarcatieoverzicht voor de verhuurder. Voor wat betreft het summiere uitgevoerde onderhoud:

Alleen de cv-ketel is nog een keer gecontroleerd. In de afgelopen jaren is er geprobeerd contact te krijgen met de Dienst Vastgoed van de Gemeente Rotterdam over het onderhoud en de gebreken. De Ontdekhoek heeft telkens geprobeerd deze gebreken te melden, maar met de reparatieverzoeken is in de regel niets gedaan of op gereageerd. Er is nimmer een opname gedaan van de technische installatie in het pand, er ontbreekt een componentenlijst van de technische installaties, het ontbreekt in zijn geheel aan een overzicht van onderhoudscontracten voor het pand. Kortom het pand is sinds het verhuurd is aan de Ontdekhoek nog nooit onderhouden. Tegelijkertijd moet de Ontdekhoek wel een kostendekkende* huur betalen die telkens wordt geïndexeerd. De afdeling vastgoed meldt aan de Ontdekhoek en aan de wethouder en de raad dat al het onderhoud regulier wordt uitgevoerd. Dit is zeer merkwaardig daar er geen onderhoud is uitgevoerd. De stelling van vastgoed dat de vastgestelde huur een kostendekkende huur is waarin de onderhoudskosten onderdeel zijn van de huur kan niet kloppen daar er geen onderhoud is uitgevoerd. Dit is geheel in strijd met de kadernota vastgoed en geheel in strijd met de werkelijkheid.



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

Overzicht:

De asbestinspectie is in 2014 voor het laatst gedaan (geldigheid 3 jaar)

De elektrische installatie is voor het laatst in 2015 gecontroleerd*1.

De lijst van gebreken, geconstateerd bij ingebruikname van het pand is nooit behandeld.

De noodverlichting in het gehele pand is sinds 2017 niet meer gecontroleerd

Algehele lekkage van het dak sinds 2017. Enkel de goten werden de afgelopen jaren alleen schoongemaakt. De kapotte dakplaten zijn nooit vervangen, zoals beloofd bij het aangaan van het huurcontract in 2017.

keuring ketel voor het laatst op 8 april 2019.

Het brandalarmstelsel geeft continu storing en is sinds 2019 afgekoppeld en niet meer onderhouden.

Brandslanginstallatie is sinds 2020 afgekeurd.

Daarnaast was structurele verlichting op verschillende locaties in het pand al jaren kapot.

De riolering bij het herentoilet stroomt af en toe terug.

Verschillende ramen kunnen al langere tijd niet meer open.

De mechanische luchttoevoer/afvoer in het gebouw is sinds de ingebruikname is nog nooit gecontroleerd. Daarom dat deze i.v.m. schimmel en stof in de kanalen is uitgezet.

Geen conditiemeting van het pand conform Nen-2767.

Geen Meerjarenonderhoudsplan

Geen onderhoud buitenkant van het gebouw, tegelpad, hekwerk

***1**De elektrische installatie functioneert sinds ingebruikname (2017) niet goed. Op woensdag 1 mei heeft het volgende incident plaatsgevonden bij de Ontdekhoek.

Een monteur van [REDACTED] welke in het pand aanwezig is om een visuele inspectie uit voeren wordt door een medewerker van de afdeling vastgoed [REDACTED] terzijde genomen en krijgt te horen dat hij een spreekverbod heeft. "Jij mag onder geen enkele voorwaarde gevaarlijke situaties melden aan de medewerkers van de stichting Ontdekhoek. De monteur meldt dit voorval bij de directeur van de Ontdekhoek en meldt dat hij zijn werk zal doen zoals van hem verwacht mag worden.

Niet veel later, meldt de monteur zich opnieuw bij de directeur en meldt dat hij een levensgevaarlijke situatie is tegengekomen in de elektrische installatie en meldt dat hij direct zijn leidinggevende moet bellen. De directeur van de Ontdekhoek ziet de doorgesmolten blauwe nuldraad bij de groepenkast. De levensgevaarlijke situatie zorgt ervoor dat Bouw en Wonen worden ingeschakeld en dat de Ontdekhoek dicht moet omdat de installatie per direct moet worden gerepareerd.



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

Opnieuw meld de monteur zich bij de directeur van de Ontdekhoek, dit keer met de melding dat hij een reprimande heeft gekregen van zijn leidinggevende, “waarom hij de levensgevaarlijke situatie heeft gemeld aan de huurder”. Het blijkt dat vastgoed direct contact heeft met [REDACTED] en zich beklaagd heeft over de handelswijze van de monteur.

Gelet op de levensgevaarlijke situatie is de handelswijze van de monteur de enige juiste, en is de handelswijze van vastgoed [REDACTED] crimineel te noemen. Het is onvoorstelbaar dat de levensgevaarlijke situatie waarin de bezoekende scholieren, jonge bezoekers, ouders, medewerkers, zich al langere tijd bevonden, door vastgoed medewerkers geprobeerd is te verdoezelen.

Financieel

Volgens opgave van vastgoed is de huur die vastgoed voor het pand op de Crooswijkse weg 36 en de Schuttersweg 76 vraagt een kostendekkende huur. Conform het beleid vastgesteld in de kadernota Vastgoed. Waarbij de onderhoudskosten integraal deel uitmaken bij het vaststellen van de kostendekkende huur. Dit is meerdere malen uitgesproken door Vastgoed. Ook ter zitting is dit argument benoemd, ook bij beantwoording van de wethouder naar de Raad toe. Echter kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van een kostendekkende huur, maar van een buiten proportie vastgestelde huur:

- Het pand voldoet niet aan de eisen die gesteld kunnen worden aan een pand waarvoor een commerciële dekkende huur mag worden gevraagd.
- Het pand voldoet niet aan de eisen die gesteld kunnen worden aan een pand waarvoor een leegstandvergoeding mag worden gevraagd.

Verder is er tijdens de coronaperiode afgesproken dat de bovenverdieping in die tijd niet zal worden verhuurd en daarom moet worden ontruimd. Dat heeft de Ontdekhoek ook gedaan vermeld het memo van “Bijlage vastgoed brief wethouder inspectie 1ste etage ontdekhoek op 31012023” en de mail van de Ontdekhoek aan Vastgoed 22 juni 2022. Tijdens de zitting heeft de advocaat van de gemeente en Vastgoed het tegenovergestelde beweert bij de kantonrechter blijkt uit het vonnis van de kantonrechter van 12 april j.l. bij punt 2.17.

Het bovenstaand relaas doet ons vaststellen dat ook voor het huidige pand ten onrechte een veel te hoge huur is vastgesteld door de afdeling vastgoed en dat hierdoor de stichting Ontdekhoek wederom ernstig financieel is benadeeld. Zoals u reeds eerder gemeld is dit een herhaling van zetten, daar ook voor het vorige pand ook al een veel te hoge huur is vastgesteld en betaald. Aangezien er geen onderhoud is gepleegd vanaf 2017 tot eind 2024 rond het raadsdebat van 25 april j.l en het bezoek van de wethouder een dag eerder aan de Ontdekhoek is moeten wij concluderen dat er iets grondig mis is en mogelijk strafbare feiten door ambtenaren zijn gepleegd waar de Ontdekhoek en haar bestuur door zijn getroffen. Immers indien door Vastgoed



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

wordt verklaard dat er onderhoud wordt uitgevoerd, is dit een fictieve vaststelling. De huuropbrengst staat dan in geen verhouding met de zogenaamde kostprijs. Dit zou bij een standaard audit, of due diligence controle makkelijk worden gezien. Indien er een fictieve onderhoudspost wordt opgesteld, dan is het duidelijk dat de huuropbrengst frauduleus wordt geboekt.

Wij veronderstellen dat het vorige pand bestemd was voor sloop en feitelijk leegstandbeheer en dat dit ook geldt voor het huidige pand. Daarom dat wij voor beide panden zijn geconfronteerd met een totaal ontbreken van onderhoud en enige vorm van zinnige communicatie om te voorkomen dat er onderhoud zou moeten worden verricht conform de verplichtingen van de verhuurder. Bij het aangaan van het huurcontract zijn allerlei toezeggingen gedaan die niet zijn nagekomen direct na de ondertekening. Gelet op het feit dat de afdeling Vastgoed van de Gemeente Rotterdam al een langere geschiedenis kent op het gebied van onregelmatigheden, waaronder fraude, vermoeden wij dat bij de Ontdekhoek iets soortgelijks speelt. Hiertoe kunnen we drie motieven aanreiken.

Motief 1: Vastgoed weet op papier al jarenlang het deel dat is bestempeld als panden met minimaal of geen onderhoud positief te exploiteren, terwijl het pand dat de Ontdekhoek van de Gemeente Rotterdam huurt niet wordt onderhouden. Mogelijk gaat het om meer panden waar van een soortgelijke situatie sprake is. Hierdoor krijgen de ambtenaren een positieve jaarlijkse beoordeling en mogelijk ook een promotie of salarisverhoging.

Motief 2: Bij het aanbesteden van de bulkcontracten met installateurs, onderhoudsaannemers enzovoort is zwaar onderhandeld en wisten de ambtenaren binnen de (taakstellende) begroting te blijven door de panden wel te beschrijven in de aanbesteding, maar niet te laten onderhouden door mondelinge afspraken of op andere wijze. Hier kan ook sprake zijn van omkoping van ambtenaren om een bepaald bedrijf te bevoordelen en het 'tekort' te camoufleren door een aantal niet meer te onderhouden (omdat ze toch op de slooplijst stonden of zouden komen).

Motief 3A: Bij Vastgoed is het een financiële en administratieve puinhoop. De Schuttersweg 76 is hierdoor vele jaren niet onderhouden en gecontroleerd. Ook de administratie met binnenkomende betalingen bleken niet in orde te zijn bleek bij de kantonrechter. Mogelijk gaat het ook om andere panden. Het achterstallig onderhoud en puinhoop bij de administratie is nooit aan een wethouder of de gemeenteraad gemeld, waardoor de positie van de ambtenaren niet ter discussie kwam te staan en ze een goede beoordeling kregen of promotie maakte.

Motief 3B: De administratieve puinhoop kan er ook toe leiden dat deze omstandigheden iemand verleidt tot fraude.

Er kan ook een combinatie zijn van de bovenstaande motieven. De puinhoop op financieel en administratief gebied biedt genoeg kansen tot fraude naar onze mening. Bij alle drie de



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

motieven heeft Vastgoed iets te verbergen en moet ze informatie achterhouden, omdat anders de fraude of chaos uitkomt. De keiharde opstelling, ontkenningen en leugens, de mond snoeren van de installateur zijn hieruit te verklaren.

Tegenvraag (falsificatie van het idee dat er fraude is gepleegd): Is het aannemelijk of mogelijk dat er geen fraude is gepleegd? Gelet op het feit dat er een harde rechtszaak tegen de Ontdekhoeek is gevoerd, waarbij informatie door ambtenaren werd achtergehouden en aangeleverde stukken niet klopte, is de kans heel klein dat er geen sprake is van fraude of verhullen van de puinhoop op administratief gebied. De vasthoudendheid van Vastgoed om hun versie door te zetten en ook in aanloop van de motie de wethouder verkeerd te informeren lijkt te wijzen op dat er iets anders aan de hand is dan een integere aanpak die men van een ambtenaar mag verwachten. Wij als bestuurders hebben het gevoeld dat we worden gekneveld en voelen ons opgelicht. Daarnaast is het verhinderen van de melding van de installateur dat de meterkast al jarenlang niet in orde is en zelfs een levensgevaarlijke situatie oplevert voor alle jonge bezoekers en personeel van de Ontdekhoeek is aanleiding om te veronderstellen dat hier iets in de doofpot wordt gestopt dat fundamenteel niet klopt.

Juridisch:

Gelet op de vele jaren van tegenwerking door medewerkers van de afdeling Vastgoed is een juridisch profiel opgesteld van de misstanden.

artikel 21 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv), Waarheidsplicht en bewijslastverdeling

De afdeling Vastgoed en de betrokken ambtenaren hebben tijdens de zitting bij de Kantonrechter bewust valse informatie aangegeven en informatie achtergehouden. In het bijzonder is informatie achterhouden over het niet uitgevoerde onderhoud, de daarbij te hoge huur, en specifiek is informatie achtergehouden omtrent punt 2.17 (leegmaken van de bovenste verdieping).

Artikel 366 Knevelarij Wetboek Strafrecht

De afdeling Vastgoed en de betrokken ambtenaren hebben bewust een te hoge huur vastgesteld, terwijl men wist dat er geen onderhoud zou worden uitgevoerd. En hiermee de zogenaamde kostendeckende huur fictief was. Daarnaast heeft men dit systeem in stand gehouden.

Artikel 207 Meineed, Wetboek van Strafrecht

Art. 225 Sr - Artikel 225 Wetboek van Strafrecht

De betrokken gemeenteambtenaren hebben bij het opstellen van de huurovereenkomst, de beantwoording naar de wethouder toe, ter zitting bij de rechtbank en gedurende de huurperiode



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

foutieve valse verklaringen afgegeven. Daar de gemeenteambtenaren de ambtseed/beloofte conform artikel 125 hebben afgelegd, kan worden geconstateerd dat betrokken ambtenaren meined hebben gepleegd bij het falsificeren van gegevens.

Artikel 262 Laster, Wetboek van Strafrecht

De betrokken medewerkers bij Vastgoed hebben moedwillig valse informatie gemeld. Het betreft hier het ten onrechte melden over niet bestaande betalingsachterstanden.

Ambtelijke corruptie, passieve omkoping artikel 363 Wetboek van Strafrecht, artikel 177 actieve omkoping, Wetboek van strafrecht.

Gezien de wijze van handelen van de medewerkers van Vastgoed is aannemelijk te stellen dat betrokken ambtenaren handelen vanuit een eigen gewin moraliteit. Met andere woorden corrupt handelen

Wilsgebrek (bedrog en dwaling) art. 6:228 lid 1 BW.

Gezien het feit dat de huurovereenkomst in generlei wijze is nageleefd door de verhuurder. En dat de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst reeds van plan was om geen uitvoering te geven aan de huurovereenkomst, geeft dit voldoende gronden om te spreken over een wilsgebrek.

Vermogensschade en ander nadeel art. 6:95 BW.

Vermogensschade en ander nadeel art. 6:162 BW.

Gezien het feit dat de handelswijze van de afdeling Vastgoed als onrechtmatige daad kan worden gezien. Zeker gezien de schade die de Stichting De Ontdekhoeek afgelopen jaren door de handelswijze van Vastgoed heeft ondervonden. Zal conform artikel 6:162 BW alle geleden vermogensschade worden geclaimd.

Aansprakelijkheid verhuurder conform artikel 10 van de huurovereenkomst.

Gezien het feit dat er vele zaken structureel verkeerd zijn gegaan. De huurovereenkomst in vrijwel geen enkele wijze is nageleefd door de verhuurder moet de afdeling vastgoed conform artikel 10 van de huurovereenkomst aansprakelijk worden gesteld voor alle opgelopen schade en moet conform artikel 10.3 een huurprijsvermindering en verrekening worden toegepast.

Te bespreken:

Gezien de opsomming van alle misstanden gedurende de vele jaren. Het lopende corruptieonderzoek bij Vastgoed, het compleet niet naleven van de kadernota vastgoed, de harde conclusies van de Rekenkamer Rotterdam (rapport, een cultuur van vastgoed). De resultaten van het gebruikerstevredenheidsonderzoek vastgoed 2023 en het in gevaar brengen van kinderen en bezoekers van het pand aan de Schuttersweg 76 maakt dat wij het standpunt hanteren dat conform Artikel 6:228 Lid 1 BW, er hier duidelijk sprake is van Bedrog en Dwaling.



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

Gelet hierop hanteren wij het standpunt dat conform artikel 6:228 Lid 1 BW om gehele vernietiging van de huurovereenkomsten voor de panden aan de Crooswijkseweg 36 en de Schuttersweg 76. Met daarbij de gehele terugbetaling van de huur van de 2 panden. Met de terugbetaling vervalt automatisch de eventuele betalingsregeling zoals voorgesteld door vastgoed.



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

2.Vraagstuk Vastgoed Betalingsregeling voorstel

Met betrekking tot het voorstel Betalingsregeling van datum 22 mei 2024 van de hand van Stadsontwikkeling VG Commercieel, moet het volgende worden besproken.

- 1) Met in ogenschouw nemende het geformuleerde standpunt bij punt 1. Dient bij het betalingsregelingsvoorstel het volgende nog te worden gecorrigeerd. De genoteerde bedragen zijn incorrect, er wordt dubbele BTW geheven. Alle facturen inzake de huur zijn reeds inclusief BTW. Dit geldt ook voor de gevraagde aflossing per maand, ook deze zijn al inclusief BTW. Zie Huurovereenkomst d.d. 07 juli 2017, contractnummer 01005105, debiteur 26752, artikel 4.3
- 2) Daarnaast conform uitspraak van de Rechtbank, is de huurachterstand inclusief tot en met februari 2024, hierbij dus ook geheel 2023 (daar 2023 reeds geheel is voldaan, moet de betaalde huur van 2023 (€ 60.513,36) in zijn geheel van de huurschuld worden afgetrokken. Zie uitspraak Rechtbank van 12 april 2024, zaaknummer 10742976 CV EXPL 23-27470. Artikel 3.2
- 3) Conform de brief van de wethouder aan de Raad van datum 24 april 2024, uw kenmerk M2404-4342 – 24bo004608, Bijlage Tijdlijn Onderhoud (klachtenmelding – oplossing) blok 31-01-2023 “visuele controle veiligheid en controle of de 1^{ste} verdieping leeg staat”, is door de Wethouder schriftelijk verklaard dat Vastgoed wel degelijk op de hoogte was van de afspraak van het leegmaken van de 1^{ste} etage en dat dit onderdeel was van het afbetalen van de huurschuld d.m.v. leegmaken van de 1^{ste} etage Immers dit is gecontroleerd en vastgesteld dat de bovenste verdieping gedurende juni 2022 t/m Oktober 2023 leeg stond, ook de hiertegen over gestelde huurwaarde moet van de openstaande huurschuld worden afgetrokken. (€ 27.225,00-), zie mail 20 mei 2022: 15:51.
- 4) De afdeling vastgoed en de betrokken ambtenaren hebben tijdens de zitting bij de Kantonrechter bewust valse informatie aangegeven en informatie achtergehouden. In het bijzonder is informatie achterhouden omtrent punt 2.17 (leegmaken van de bovenste verdieping).



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

- 5) Resumerend, het feitelijke bedrag van de huurschuld bedraagt geen € 102.917.93- (stand van zaken per 30 april 2024), maar **€ 15.179,57**.

Over dit bedrag (**€ 15.179,57**) moet worden gesproken.



ONTDEKHOEK

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

3.Vraagstuk Vastgoed omtrent nieuw huurovereenkomst.

Wij zouden graag een nieuw concept huurovereenkomst willen bespreken. Is dit in dit pand? Wat zijn de mogelijkheden?

Wat is de procedure? Is er een PVE protocol?



O N T D E K H O E K
Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

4. Vraagstuk Vastgoed (Onderhoud, veiligheid, duidelijkheid omtrent afspraken) Wat is er nu eigenlijk gebeurd dat we in deze situatie zijn beland?

De Stichting Ontdekhoek huurt sinds medio 1986 een pand van de Gemeente Rotterdam.

De relatie is altijd al moeizaam geweest. Met helaas een groot aantal dieptepunten (onbewoonbaar verklaring vorig pand, loshangende asbestplaten, gaten in het dak zo groot als tennisballen), de tientallen klachten op het gebied van onderhoud, lekkages, stroomuitval, etc. en nu anno 2024 naast een herhaling van zetten op het gebied van geen onderhoud en alle daar aan gekoppelde problemen. het ingrijpen van Bouw en Wonen Toezicht op de levensgevaarlijke elektrische situatie bij de groepenkast en als extra kers op de taart, een rechtszaak, deurwaarder, fraudeonderzoek, corruptie, valse verklaringen van ambtenaren, meined, en net op het moment dat je denkt dat je alles hebt gehad, een absoluut nieuw dieptepunt; een ambtenaar van Vastgoed die strafrechtelijk handelt en probeert een levensgevaarlijk situatie probeert te verdoezelen. Een situatie waarbij doden hadden kunnen vallen. Kinderen!, bezoekers en medewerkers.

Te bespreken:

-Hoe is het mogelijk dat een afdeling van de gemeente Rotterdam zo is afgegleden, en door haar handelen een non profit stichting zo in problemen heeft gebracht. Daarnaast hoe is het mogelijk dat een ambtenaar van Vastgoed haar eigen belang, het belang van Vastgoed belangrijker acht dan de veiligheid van kinderen? Gezien de ernst van deze situatie verwachten wij een duidelijke schriftelijke verklaring van Vastgoed inzake dit incident.

-Daarnaast, we vragen ons af, waar al het geld is gebleven wat wij als huurder hebben betaald. Dit bedrag ligt rond de half miljoen euro, wat aan de afdeling vastgoed is betaald voor deze 2 panden, maar waar feitelijk vrijwel geen enkel onderhoud, investering of wat dan ook aan de panden is gedaan. Wij willen graag weten waar het geld naar toe is gegaan.



O N T D E K H O E K
Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

5. Vraagstuk MO/Onderwijs omtrent positionering van de Ontdekhoek van Commercieel vastgoed naar MO vastgoed, (subsidiering van de huisvestingskosten).

Als we kijken naar het patroon van de huur in Rotterdam van de afgelopen 18 jaar

Dan zien we een behoorlijke stijging van de huurkosten.

1986 tot 2012 huur van circa € 1500 per maand, locatie Pannenkoekstraat, 400m².

2012 tot 2017 huur van circa € 3500 per maand, locatie Crooswijkseweg, 400m²

2017 tot heden locatie Schuttersweg 76, 500m², huur van circa € 5000 per maand oplopend naar circa € 8600 per maand in 2029.

Deze tendens laat zien dat de huurkosten een steeds grotere impact hebben op de exploitatie. Om de exploitatie gezond te houden, vertaald dit zich naar een toegangsprijs van rond de € 30,- Met de BTW verhoging en de komende prijsverhogingen zal dit doorgroeien rond de € 40,- per leerling/kind. Dit bedrag is onbetaalbaar in de huidige locatie en hiermee zou de Ontdekhoek een niet realistisch entreprijs hanteren.

De huidige toegangsprijs ligt tussen de € 5,50 (rotterdampas) en € 12,- (particulier entree) Het verschil tussen kostprijs en reële prijs wordt gedekt door de Ontdekhoek (door geen uitbetaling van salarissen en overige bezuiniging op alles sinds 2015).

Indien we dekking moeten bewerkstelligen voor de komende 5 jaar conform de vastgoed commerciële huur methodiek zou dit onderstaande impact hebben:

Dit benodigd:

Stopzetting van betaalde krachten per 1 juli 2024, naast de al stopgezette salaris voor directie sinds 2015).

Stopzetting stagiairs en examenlocatie voor speciale doelgroep (startkwalificatie)

Stopzetting van alle gratis toegangskaartjes, betaald door de Ontdekhoek zelf. (6000)

Verhoging van het toegangskaartje naar € 30,-

Openstelling feitelijk alleen voor tweeverdieners en boven modaal.

Alleen open in het weekend.

Verhuizing naar een kleinere locatie in een nette wijk

Stopzetting van alle sociale en school programma's (4000 leerlingen, 10.000 onderwijs uren).

Conclusie:

Doorgaan met het huidige huurmodel heeft geen zin, en bied geen toekomstperspectief omdat de huur de grootste kostenpost is en alleen maar groter wordt de komende jaren. Hiermee zou



ONTDEKHOEK
Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

de stichting niet de primaire doelstelling van extra onderwijs geven aan kinderen die op achterstand staan niet meer kunnen uitvoeren.

Perspectief:

- Huidige methodiek: Geen, sluiting op huidige locatie. i.v.m. groei huurkosten komende jaren.
- Huren elders (buiten de gemeente Rotterdam). Bij een gemeente die wel het STEM/Onderwijs programma Wetenschap en Techniek onderwijs programma wil ondersteunen.
- Imbedden van de Stichting Ontdekhoek in een Subsidie programma. Hiermee kan de Stichting Ontdekhoek op huidige locatie blijven en het huidig onderwijs programma blijven uitvoeren.

Te bespreken:

Welke mogelijkheid is er voor de Stichting Ontdekhoek om in aanmerking te komen voor MO vastgoed i.p.v. Commerciële Vastgoed.

Welke mogelijkheden ziet Vastgoed?



O N T D E K H O E K

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

6. Vraagstuk Vastgoed is er ruimte om te groeien?

Welke ruimte is er voor de Stichting Ontdekhoek om te groeien. Er is een groeiambitie (plan 2025 -2030). Is er ruimte? Past de Ontdekhoek in de plannen rondom het Schuttersveld? Is er plek binnen Rotterdam om te groeien? Dit zowel voor het gebouw als de ruimte rondom.



ONTDEKHOEK

Waar bij jong en oud een lampje gaat branden

7.Vraagstuk Zijn we iets vergeten?