

Vraag 1) Afbetalingsregeling

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

Nadat eerst de betalingsregeling incorrect was door verkeerde BTW toepassing dient het betalingsregelingsvoorstel nog te worden gecorrigeerd zodat deze conform de uitspraak van de rechtbank is en in overeenstemming is met de brief van e wethouder aan de raad.

Conform uitspraak van de Rechtbank, is de huurachterstand inclusief tot en met februari 2024, 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

Tevens 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.

Resumerend, het feitelijke bedrag van de huurschuld bedraagt **€ 15.179,57**.

We hebben tot nu toe 3 x een verkeerde betalingsregeling gekregen, die niet overeenkomt met de rechterlijke uitspraak en de brief van Wethouder Simons (24 april 2024). De stichting wacht momenteel op een verbeterde aflossingsregeling van de afdeling vastgoed.

Vraag 2) Onderhoud, waar zijn de onderhoudsbonnetjes?

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 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.

Overzicht:

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

De elektrische installatie is voor het laatst in 2015 gecontroleerd.

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 brandalarmsysteem 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

Gelukkig zijn er na het ingrijpen van de Raad, een aantal punten aangepakt.

Vraag 3) Kadernota vastgoed

De Ontdekhoek heeft sinds 2017 en al eerder in het vorige pand ernstig financieel te lijden gehad door het bijna volledig ontbreken van onderhoud en controles. Het ontbreekt in zijn geheel aan een overzicht van onderhoudscontracten voor het pand. In zijn geheel voldoet het handelen van de afdeling vastgoed niet aan de Kadernota Vastgoed.

Scholen en bezoekers klaagden veelvuldig tot voor kort over de toestand van het pand, cancelde reserveringen en wilde hun geld terug. Daarbij kwam het meerdere keren voor dat de Ontdekhoek noodgedwongen moest worden ontruimd door ernstige lekkages en een levensgevaarlijke situatie die voortkwam uit een niet functionerende elektrische installatie. Niet te vergeten werkt de verwarmingsinstallatie nog steeds niet op de begane grond vanaf het ingaan van het huurcontract, omdat leidingen zijn afgesloten/verstopt en ga zo maar door. De laatste inspectie van de elektrische installatie was in 2015 en andere keuringen en onderhoudsbeurten zijn ook verjaard totdat de raad ingreep op 25 april.

Tevens voldeed het gehuurde pand in zijn geheel niet aan het bouwbesluit 2012, (brandveiligheid) en voldoet de gemeente niet aan de zorgplicht artikel 1.16 van het bouwbesluit. Tenslotte is door de afdeling vastgoed geen gevolg gegeven aan de uitvoering van de <Onderhoudswijzer> welke een integraal onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

De wethouder verwijst in deze kwestie naar de afspraken in de 'Kadernota Vastgoed'. Hierin staat dat huurders in dit soort gevallen zelf het onderhoud voor hun rekening nemen, om zo de huurkosten te drukken. Maar let op: De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor 'het onderhoud van alle onderdelen waarbij de veiligheid van het pand in het geding is'.

Daarbij komt dat de verhuurder (de gemeente Rotterdam) nog steeds niet heeft gezorgd voor de overdracht van het pand conform de huurovereenkomst, algemene bepalingen Huurovereenkomst en conform de kadernota vastgoed. Zolang de Verhuurder (de gemeente) niet de wettelijke conditiemetingen en reparaties heeft uitgevoerd zodat het pand voldoet aan de wettelijke basisveiligheidseisen (Bouwbesluit, o.a. NEN 2767, Asbestonderzoek, Art. 204BW, oplossen van technische klachten van het pand, etc. is er nog geen sprake van een overdracht van verantwoordelijkheden waarbij de verantwoordelijkheid zou liggen bij de huurder.

Verder kwamen beide partijen In de huurovereenkomst een aantal punten overeen over het onderhoud in de 'onderhoudswijzer'. Daarbij vallen installaties voor verwarming, luchtbehandeling, blushaspels, elektra (meterkast, bedrading enzovoort), brandmelding volledig onder verantwoordelijkheid van de verhuurder. Ook deze zijn nimmer uitgevoerd, tot het ingrijpen van de Raad in april 2024.

Zodoende, we praten in de huidige tijd over een situatie waarbij alle uit te voeren onderhoud voor de verhuurder is, daar de huurder pas in beeld mag komen nadat alle openstaande punten zijn uitgevoerd.

In ieder geval houdt de verwijzing naar de kadernota vastgoed, door de wethouder en de afdeling vastgoed als “bewijs” van het volgen van gemeentelijk beleid geen stand.

Vraag 4) Gesprek over de huidige 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.

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.

Gelet hierop hanteren wij het standpunt dat conform artikel 6:228 Lid 1 BW om vernietiging van de huurovereenkomsten voor de panden aan de Crooswijkseweg 36 en de Schuttersweg 76.

Vraag 5) De weg naar Maatschappelijk vastgoed?

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).

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 de Raad en het College?

Want de doelstelling van de stichting is om ieder Rotterdams kind in aanraking te brengen met Wetenschap en Techniek onderwijs. Talloze kinderen kiezen daar nu niet voor, omdat ze geen techniek lessen op school krijgen en voor opleidingen kiezen die niet naar werk leiden. De industrie en haven zitten te springen om technici en moeten het nu oplossen met arbeidsmigranten. De keuze voor scholing en beroep wordt voor het 10^{de} jaar gemaakt, later heeft geen zin want pubertijd en straatcultuur doen dan hun intrede.

Juist de Ontdekhoek is in staat met haar 41 jarige ervaring hier een grote rol in te vervullen. Afgelopen decennia zijn er vele projecten gekomen en verdwenen, en alleen de Ontdekhoek bestaat nog.

Zeker gezien de grote bezoekersaantallen (1 miljoen bezoekers en scholieren) is zij in staat om grote aantallen Rotterdamse kinderen te bereiken met Wetenschap en Techniek.