



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en
kleine kernen)
Robert Simons

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

Van: Sandra Smit/ André Blaak
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2404-4342 - 24bo004608

Onderwerp: De Ontdekhoek

Datum: 24 april 2024

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Donderdag, 25 april, vindt een raadsdebat plaats over de toekomst van Stichting De Ontdekhoek. De stichting huurt een pand van de gemeente en heeft op dit moment een huurschuld van € 102.917.

Met deze brief laat ik u, met de relevante feiten, weten hoe deze situatie is ontstaan en wat een mogelijke oplossingsrichting is, vanuit de portefeuille vastgoed, om het voortbestaan van de Ontdekhoek te waarborgen.

Huurrelatie

Stichting De Ontdekhoek is in 2017 naar het pand aan de Schuttersweg 76 verhuisd. Zie de tijdlijn in de bijlage 1. De stichting is gestopt met betalen per april 2020. Vanaf oktober 2022 tot eind 2023 zijn er diverse betalingen gedaan. Sinds 1 januari 2024 wordt de huur weer overgemaakt.

De Stichting De Ontdekhoek heeft een beroep gedaan op de Coronacoulance regeling van de gemeente en van het Rijk. Bij de eerste tranche van de gemeentelijke coulanceregeling is een bedrag van € 13.278,73 in mindering is gebracht op de huurschuld. De tweede gemeentelijke tranche van € 3.937, heeft de stichting geweigerd. Van het Rijk is €38.000 ontvangen als Coronasteun op basis van de Tegemoetkoming Vaste Lasten regeling.

Op 30 november 2021 heeft Stichting De Ontdekhoek de huurovereenkomst pro forma opgezegd per 1 juli 2022. Ze gaf aan de huurprijs niet op te kunnen brengen. Met de intentie om Stichting De Ontdekhoek te helpen, heeft in februari 2022 een overleg plaatsgevonden met het cluster Maatschappelijke Ontwikkeling (MO). MO zag op dat moment geen mogelijkheden om tot subsidiëring over te gaan. Vervolgens is vanuit de afdeling vastgoed een aanbieding gedaan aan de Stichting De Ontdekhoek om minder m2 te huren en om de prijs per m2 te verlagen. Dit was mogelijk door lagere rente bij de periodieke herberekening. Hierdoor wordt de maandelijkse huurtermijn lager. Stichting De Ontdekhoek heeft het aanbod geweigerd.

Nadat de huurschuld was opgelopen tot €100.000 en er geen perspectief op afbetalen was, is besloten de huurovereenkomst door tussenkomst van de rechter te laten ontbinden. De rechter heeft de gemeente in het gelijk gesteld en de verweren en tegenvorderingen van Stichting De Ontdekhoek verworpen. De gemeente heeft na deze uitspraak Stichting De Ontdekhoek meer tijd geboden voor een oplevering en ontruiming dan in het vonnis is bepaald, waarna de Stichting De Ontdekhoek heeft laten weten het pand per 19 juli 2024 aan de gemeente te zullen opleveren.



Het pand

Het pand aan de Schuttersweg 76, dat Stichting De Ontdekhoek huurt, is een wat ouder pand van 494m² verhuurbaar vloeroppervlak. Het wordt volgens de Kadernota Vastgoed sober en doelmatig onderhouden. Het is onderdeel van de niet kernportefeuille en wordt daarom naar verwachting op termijn, in al dan niet verhuurde staat, verkocht. De gemeente heeft geen subsidierelatie met Stichting De Ontdekhoek maar rekent in dit geval geen commerciële huur, maar een kostendekkende huur.

Recente onderhoudsklachten

Volgens het huurcontract, is de gemeente verantwoordelijk voor het groot onderhoud ten behoeve van instandhouding van het gebouw. Er is geen sprake van servicekosten en daarom is de huurder zelf verantwoordelijk voor het regulier dagelijks onderhoud van het pand, inclusief het periodiek onderhoud aan installaties. Om De Ontdekhoek toch te helpen zijn klachten en storingen tot op heden eigenlijk altijd gewoon opgepakt en voor zover mogelijk verholpen door de gemeente. Zo is er recent een probleem ontstaan door een gecorrodeerde leiding. Hierdoor is er een lekkage ontstaan in de keuken en werkte de verwarming tijdelijk niet. Dit probleem is na melding d.d. 8 april jl. binnen een paar dagen verholpen. Op 15 april 2024 is een formele gereedmelding hiervan ontvangen. Verder waren er problemen met het krijgen van warmte op de begane grond. Op 23 april 2024 is daarom het expansievat vervangen. De gemeente heeft al deze storingen opgepakt en verholpen, terwijl dit strikt genomen niet verplicht was volgens de huurovereenkomst.

Kadernota Vastgoed

Gemeentelijke panden worden verhuurd volgens de door uw raad vastgestelde Kadernota Vastgoed. Hierin is afgesproken dat we instellingen niet via de huur subsidiëren. Instellingen kunnen uitsluitend vanuit beleidsinhoudelijke clusters een subsidie krijgen. Het pand staat op de nominatie om op termijn, in al dan niet verhuurde staat, te worden verkocht. Er is tot nu toe geen beleidsdirectie die heeft aangegeven het pand te willen behouden en het in een maatschappelijke portefeuille onder te willen brengen en de ontdekhoek te behouden in dit pand.

Toekomst Stichting De Ontdekhoek

Inmiddels is duidelijk dat er behoefte is te onderzoeken of er nog mogelijkheden zijn om Stichting De Ontdekhoek te behouden.

Ik kan, als wethouder verantwoordelijk voor vastgoed, op uw verzoek nogmaals met Stichting De Ontdekhoek in gesprek gaan over een passende aflossingsregeling voor de schulden.

Ik vertrouw erop u met deze informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

Robert Simons

Wethouder Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en kleine kernen)

Bijlage(n):

1. Tijdlijn