

De Stichting Ontdekhoek heeft een dispuut met de gemeente Rotterdam, afdeling Vastgoed over de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst van het vorige pand (Pijperstraat 37/Crooswijkseweg 36) en het huidige pand (Schuttersweg 76). Dit dispuut staat los van de zaak bij de Kantonrechter en sluit aan op de brief van raadslid Van Dommelen over het huur- en schuldenbeleid van het Gemeentelijke Vastgoed.

Het dispuut betreft het niet nakomen van de huurovereenkomst en de hoogte daarvan, niet uitgevoerd onderhoud en controles, de slechte staat van het pand, de uitval apparatuur, de onjuiste administratie, het ontstaan van levensgevaarlijke situaties en noodgedwongen sluitingen van het pand, het achterhouden van (veiligheids)informatie, het in gevaar brengen van bezoekers, twijfelachtige verklaringen afgeven, hen recentelijk proberen veiligheidsinspecteurs te beïnvloeden, enzovoort.

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.

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'.

In de huurovereenkomst uit 2017 kwamen beide partijen een aantal punten overeen over het onderhoud in de 'onderhoudswijzer'. Daarbij vallen installaties voor verwarming, luchtbehandeling, blusaspels, elektra (meterkast, bedrading enzovoort), brandmelding volledig onder verantwoordelijkheid van de verhuurder.

De verhuurder is daarbij volgens Artikel 204 BW verplicht de zaak zo op te leveren, dat jij als huurder geen gebreken aantreft waardoor je de ruimte niet kunt gebruiken voor het doel dat je hebt. Dat geldt ook inzake het huurcontract dat Ontdekhoek afsloot. Helaas bleek na oplevering in 2017 al na een paar weken een aantal zaken niet in orde te zijn, zoals de lekkages en de storingen en gebreken met de elektrische- en verwarmingsinstallatie die tot nu toe voortduren. Uit de kostprijs dekkende huur moeten deze werkzaamheden worden verricht. In de tijdlijn ziet u dat er een enkele visuele controle is geweest, maar niet door een erkent installateur/inspecteur blijkt uit de verplichte inspectiestickers, laat staan een afdoende reparatie is verricht. Alleen in 2019 zou er een inspectie zijn geweest conform Nen1010/nen3140 en uitvoering van nen2767. Vastgoed heeft in al die jaren amper gereageerd op de klachten die de Ontdekhoek had.

Een tweede punt is de betaalde huur

Aan de kantonrechter en aan de gerechtsdeurwaarder zijn tijdens de gerechtelijke procedure incorrecte gegevens omtrent de huurachterstand aangeleverd. Dit kwam mondeling op de zitting al ter sprake. Maar toch heeft de afdeling vastgoed, deze betalingen niet meegenomen en ze komen terug in het exploitatierapport van de deurwaarder. Of dit bewust of onbewust is gebeurd laat ik in het midden, maar het klopt niet daar er wel is € 25.001,37 betaald en dat nergens is vermeld bij vastgoed. Bovendien is de bovenruimte tijdens de corona wel leeg opgeleverd blijkt uit het feitenrelaas van de wethouder van 24 april. Het gemeentelijk Vastgoedbedrijf en het vonnis spreekt over een huurachterstand t/m februari 2024 en vermelden niet de verlaagde huur. De Ontdekhoek heeft de huurbetalingen vanaf december 2022 weer regulier gedaan. Geheel 2023 is al voldaan en ook zijn er 4 betalingen gedaan in het eerste kwartaal 2024 voor de huur. Ook hier is iets uiterst vreemds aan de hand.